

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. maj 2017

blev der i sag 376 – 17/00155

A & B
v/advokat C

mod

Ejendomsmægler X
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed D
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 12. september 2016 har A & B v/advokat C indbragt ejendomsmægler X og Ejendomsmæglervirksomhed D for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, og 39, samt bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) og god ejendomsmæglerskik ved, i en salgsoptilling at have angivet et forkert årsforbrug af varme.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejerlejligheden beliggende [adresse], [by] til salg, som klager var interesseret i at købe.

I en salgsoptilling udarbejdet af indklagede fremgår det af side 3, at det årlige varmemeforbrug (beregnet for 2014) var kr. 8.723,-.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.723

Forbrug: , Brænde (anslået)

Udgiften er beregnet i år: 2014

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Den 4. november 2015 underskriver klager og sælger købsaftalen. Handlen var betinget af, at købers rådgiver kunne godkende handlen i sin helhed.

Vedlagt handlens dokumenter var administratorskema og varmeregning for sælgers ejertid. Af administrationsskemaet fremgik bl.a. et a/conto varmebeløb på kr. 1100,-.

I april 2016 kontaktes klager af ejendomsadministrationen, som oplyste, at det årlige varmemeforbrug i 2014 for lejligheden reelt udgjorde kr. 15.118,06,- idet den forrige ejers forbrug for perioden 1. maj 2014 til 14. december 2014 på kr. 6.895,05,- tillige skulle medregnes.

Den 13. april sender klagers advokat en forespørgsel til indklagede ejendomsmægler X, om dennes bemærkninger til den umiddelbare fejl i salgsopstillingen.

Den 18. april 2016 svarer indklagede ejendomsmægler X klagers advokat i en mail hvor det fremgår at;

"Det er korrekt, at det tal, der står i salgsopstillingen ikke dækker et helt år og at der naturligvis rettelig burde have været givet oplysning herom. Vi kan konstatere, at køber og du som købers rådgiver, har modtaget kopi af varmeafregningen, ligesom I har modtaget kopi af administrationsskemaet hvor lejlighedens aktuelle aconto opkrævning fremgår sammen med købsaftalen. Det må formodes, at du har drøftet indholdet af disse dokumenter med køber, forinden du godkendte handlen. Vi har derfor ikke yderligere bemærkninger til forholdet."

Den 19. maj 2016 retter klagers advokat henvendelse til indklagede ejendomsmægler X med krav om rimelig godtgørelse i anledning af den fejlagtige angivelse af varmemeforbruget. Klager har anslået kravet til kr. 68.950,-.

Den 25. maj 2016 afvises kravet om rimelig godtgørelse af indklagedes forsikringssselskab E, v/advokat F:

"[...]"

På vegne vores forsikringstager skal jeg anerkende at varmemeforbruget ved en beklagelig fejl er oplyst forkert, omend jeg skal bestride at der er grundlag for at udbetale hverken godtgørelse eller erstatning til din klient.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det bestrides således at forholdet er omfattet af § 47 i lov om formidling af fast ejendom mv., idet der ikke er tale om fejl i ejerudgifterne når fejlen vedrører varmemeforbruget. Det følger således af § 12 i bekendtgørelse om formidling mv. ved salg af fast ejendom (nr. 1230 af 21-11-2014) hvad der skal forstås ved ejerudgifter og herunder omfattes forbrugsafhængige udgifter ikke. Dette følger også modsætningsvist af bekendtgørelsens § 13 som netop omhandler "Forbrugsafhængige forhold".

Din klient har således ikke krav på godtgørelse på objektivet grundlag, hvorfor et eventuelt krav fra din klients side skal begrundes i at vores forsikringstager har handlet culpøst og at din klient derved har lidt et tab.

[...]

Henset til den relativt beskedne difference i varmemeforbruget bestrides det, at din klient har betalt for meget.

Uagtet den fejl der er begået fra vores forsikringstager har jeg noteret mig at der er enighed om, at køber og du i forbindelse med handlen modtog kopi af administratorbesvarelsen samt sælgers varmeregnskab for 15. december 2014 til 30. april 2015. Da du har gennemgået handlen med din klient må jeg tillade mig at antage, at du med din klient har drøftet uoverensstemmelsen mellem det i salgsopstillingen oplyste varmemeforbrug og hvad der fremgår af henholdsvis varmeafregningen og administratorbesvarelsen.

På det foreliggende grundlag skal jeg således afvise at din klient er berettiget til erstatning(...).

[...]."

Den 19. august 2016 informerede klagers advokat de indklagede om, at sagen nu ville blive indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, men gjorde dog samtidigt opmærksom på, at klager var åben for en mindelig løsning.

Den 24. august 2016 afslog indklagede v/advokat G muligheden for en mindelig løsning.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at klagen ikke vedrører erstatningsansvar, men alene den ansvarlige mæglers arbejde i forbindelse med udarbejdelsen af handlens dokumenter, navnlig salgsopstillingen.

Der er utvivlsomt tale om en fejltagelse af varmemeforbruget fra mæglers side.

Salgsopstillingen skal indeholde oplysninger om sælgers seneste årsforbrug. Er dette ikke muligt, skal der oplyses om en anslået udgift til forbruget. Forbrugsudgifter er utvivlsomt angivet forkert i salgsopstillingen, når det oplyste forbrug på kr. 8723,- reelt var kr. 15.118,06,- da forrige ejers forbrug blev medregnet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Udarbejdelsen af korrekt salgsopstilling, med oplysninger som er nødvendige for købsbeslutningen, er en obligatorisk pligt for ejendomsmægleren. Ejendommen skal samtidigt udbydes med relevante forbrugsafhængige oplysninger. Det faktum at klager havde køberrådgivning fritager ikke ejendomsmægleren herfor. Pligten til at sikre rigtigheden af oplysningerne i salgsopstilling påhviler alene ejendomsmægleren.

Det er mæglers pligt at opfylde relevante lovkrav.

Indklagede mægler burde derfor have bemærket, at der ikke var tale om et repræsentativt varmemeforbrug og i stedet angivet et anslået forbrug i salgsopstillingen.

Klagerne, som er forbrugere, havde ingen grund til at tro, tallet opgivet i salgsopstilling var forkert og har derfor været i god tro.

Indklagede:

Mæglerfaglig chef, Maibrit Langfrits svarer på vegne af indklagede ejendomsmægler X og Ejendomsmæglervirksomhed D vegne og har bl.a. anført, at sagen bør afvises, da der alene er tale om et erstatningskrav.

Endvidere påstår indklagede frifindelse da hverken den indklagede ejendomsmægler X og Ejendomsmæglervirksomhed D har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede henviser ydermere til advokat Fs mail af 25. maj 2016 i sin helhed.

Det er beklageligt, at fejlen i salgsopstillingen ikke blev opdaget og rettet i forbindelse med udarbejdelsen af købsaftalen.

Det bestrides derfor ikke at indklagede ejendomsmægler X som den ansvarlige mægler har pligt til, at sikre klager modtager korrekte oplysninger i forbindelse med handlen.

Men dette giver ikke klager ret til at forholde sig passiv og forlade sig på eventuelle fejl fra ejendomsmæglerens side. Det er ubestridt at klager inden handlen var bekendt med administratorbesvarelsen samt varmeopgørelse, og at det kunne udledes det oplyste varmemeforbrug ikke var korrekt.

Af købsaftalens bilag fremgik oplysninger om det hidtidige forbrug samt kopi af varmeopgørelsen med angivelse af opgørelsen alene vedrører perioden 15. december 2014 til 30. april 2015.

Indklagede X har derfor indhentet og fremlagt alle relevante oplysninger og dokumenter, han har pligt til, og forelagt det for køber og dennes rådgiver forinden handlen blev endelig.

Mægler er ikke forpligtet til at indhente oplysninger om tidligere ejeres tid i boligen og dermed heller ikke tidligere forbrugsopgørelser. Det er slet ikke muligt at indhente tidligere ejeres forbrugsopgørelser.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen, har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Disciplinærnævnet behandler ikke den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet tager derfor ikke stilling til, om klageren eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på godtgørelse, men hvorvidt de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik m.v.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Det følger af § 25, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Ifølge § 37, stk. 1, nr. 3, skal ejendomsmægler udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning jf. lovens § 39.

I henhold til § 39, stk. 1, skal ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om ejerudgifter.

Af § 6, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), fremgår det, at salgsopstillingen, udover kravene i lovens § 39, stk. 1, skal indeholde oplysning om forbrugsafhængige forhold som angivet i §§ 13-16 i samme bekendtgørelse.

Af bekendtgørelsens § 14, stk. 1, og stk. 3, følger det, at salgsopstillingen skal indeholde oplysninger om sælgers faktiske årsforbrug. Men såfremt det seneste års faktiske udgifter ikke er repræsentativt, skal der i stedet, tydeligt angives et anslået forbrug.

Det faktum, at klager har benyttet en køberrådgiver fritager ikke indklagede ejendomsmægler for at udarbejde en korrekt salgsopstilling.

Disciplinærnævnet finder det godtgjort, at det beløb som er angivet i salgsopstillingen ikke er tilstrækkeligt repræsentativt for det egentlige årsbrug af varme. Indklagede ejendomsmægler burde have oplyst et anslået forbrug i salgsopstillingen.

Ved at have angivet et ikke repræsentativt forbrug, har indklagede ejendomsmægler givet klagerne ikke korrekte oplysninger i forbindelse med handlen.

Disciplinærnævnet finder at indklagede ejendomsmægler som følge heraf har tilsidesat de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom og derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler X tildeles derfor en advarsel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Hvis en ejendomsmæglervirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, X, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede Ejendomsmæglervirksomhed D frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg