

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 11. oktober 2017

blev der efter skriftlig procedure,

i sag 357 – 2016-3100 - (17/00168)

AA

mod

Ejendomsmægler KK

[Adresse]

[Postnummer]

og

BB, [by]

[Adresse]

[Postnummer]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 7. april 2016 har AA indbragt ejendomsmægler KK og BB, [by] 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, stk. 1, nr. 3, og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at undersøge og tilstrækkeligt informere klager om brugsretten til det cykelskur, som var nævnt i salgsmaterialet.

Sagens omstændigheder:

Den 27. februar 2015 købte klager lejligheden, [adresse 2], i [by] [anpart nr. 2], solgt som en ideel anpart.. Klager anvendte ejendomsmægler FF som køberrådgiver ved købet af lejligheden.

I salgsopstillingen er det anført at; *"[...]Til lejligheden hører der (...) egen carport samt cykelskur[...]"*.

Af samejeoverenskomsten for ejendommen fremgår det blandt andet at:

"[...]"

Anpart nr. 1 har brugsretten over den vestlige del af den dobbelte carport, medens anpart nr. 2 har brugsretten over den østlige del af carporten.

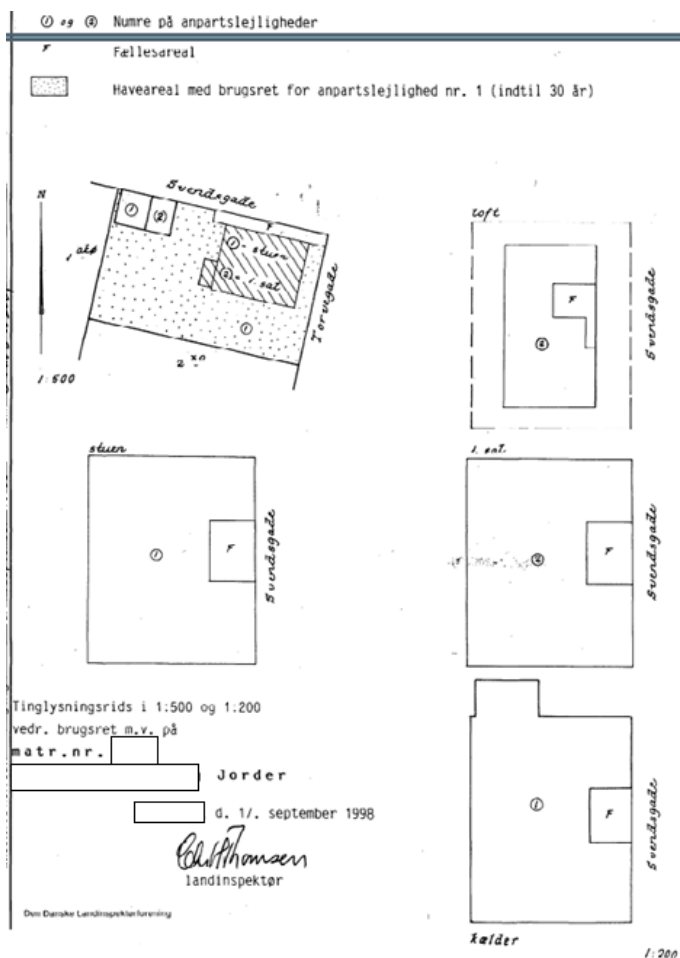
[...]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Cykelskuret er ikke omtalt i samejeoverenskomsten.

Via sælgerne af anpart nr. 2, CC og DD, er det blevet oplyst, at cykelskuret blev opført af en tidligere ejer af anpart nr. 1, EE, i den del af carporten han, som ejer af anpart nr. 1, havde brugsret over. Derefter tilbød EE sælgerne af anpart nr. 2, at de frit kunne benytte skuret. En ordning som fortsatte under senere ejere af anpart nr. 1.

Til samejeoverenskomsten hører en skitse der viser brugsretten mv. på ejendommen:



Den 2. marts 2015 skrev klagers køberådsgiver FF til indklagede ejendomsmægler, at hun kunne godkende handlen med en række bemærkninger heriblandt:

"[...]"

7. Det bedes bekræftet, at køber har brugsret til cykelskur som anført i salgs materialet. Køber har ikke fået fremvist cykelskur ved besigtigelsen.

(...)

"[...]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015 skrev indklagede ejendomsmægler KK som svar:

"[...] Pkt. 7 - Sælger oplyser, at der er brugsret til fælles cykelskur i forlængelse af carporten. (...) [...]"

Efter klagers overtagelse af lejligheden, viste det sig at der ikke hørte eget cykelskur med til klagers anpart. På et ikke nærmere defineret tidspunkt valgte ejeren af anpart nr. 1 at udskifte hængelåsen på cykelskuret, således klager ikke havde adgang hertil længere.

Den 22. oktober 2015 skrev ejeren af anpart nr. 1's far til klagers køberrådgiver:

"Jeg har opmålt carporten og sammenholdt de fysiske mål med sameje-overenskomstens `Tinglysningsrids i 1:500 og 1:200 vedr. brugsret m.v. på ...` (s. 9) GGs anpart udgør 40:100, som svarer til carportens fysiske mål (2800 mm målt indvendigt). HHs [ejer af anpart 1]'s anpart lyder på 60:100, som svarer til vestlig del af carport plus cykelskur (4400 mm). Det svarer også til skitsen i samejet, hvor den vestlige del tilhører [ejer af anpart 1] og den østlige [klager]. Der er intet fællesareal i carporten. Der er forkert oplyst fra sælgers side [...]"

Den 20. januar 2016 skrev advokat II til indklagede ejendomsmægler på vegne af klager. Klagers advokat gjorde det klart, at indklagede i såvel salgsoptilling som bekræftelsesmailen af 5. marts 2015 havde givet tilsikring til at der var brugsret af cykelskuret overfor klager. Advokaten anmodede i den anledning indklagede om at sørge for klagers brugsret blev sikret. Såfremt det ikke fulgte, ville klagers advokat gå videre med sagen.

Den 25. januar 2016 svarede indklagede ejendomsmægler klagers advokat. Den indklagede afviste anmodningen fra klagers advokat, da indklagede mener at hverken han eller sælger, kunne involveres i en tvist mellem køber og ejeren af den anden anpart [anpart nr. 1].

Den 27. januar 2016 svarede klagers advokat og fastholder kravet af 20. januar 2016.

Den 5. februar 2016 svarede advokat JJ på vegne af de indklagede. JJ fastholdt, at der er tale om en tvist mellem køber og ejeren af den anden anpart og afviste at imødekomme kravet fra klagers advokat.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at indklagede har givet fejlagtige oplysninger ved i salgsoptillingen at anføre, at der til lejligheden medfulgte eget cykelskur og derfor har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det var afgørende for klager, at der var brugsret til det i salgsopstillingen nævnte cykelskur.

Klager mener, at indklagede skal betale erstatning. Den anslåede værdi af det manglende cykelskur, samt den dertil knyttede mindre værdi af lejligheden er ca. kr. 100.000.

Ved at have angivet, at der til lejligheden medfølger eget cykelskur, har indklagede givet en klar tilsikring om at der var brugsret, uden forbehold for, at ejer af anpart 1 pludselig kunne vælge at inddrage denne. På intet tidspunkt har indklagede præciseret dette overfor klager.

Det er uden betydning at indklagede ejendomsmægler KK i mailen af 4. marts 2015 skriver, at "sælger oplyser der er brugsret til fælles cykelskur", da ejendomsmægleren ikke klart tilkendegiver, at den tilsikring som fremgår af salgsopstillingen ikke længere gælder.

Det faktum, at cykelskuret ikke fremgår af samejeoverenskomsten bør gøre at ejendomsmægleren undersøger forholdet nærmere.

Det er ikke relevant for sagen, at klager i en periode har haft adgang til cykelskuret. Eller at ejer af anpart 1 har afskåret klager fra at benytte cykelskuret.

Derimod er det relevant, at klager aldrig fra indklagede, er blevet oplyst om, at ejer af anpart 1 kunne fratage klagers tilsikring om brugsret til cykelskuret.

Indklagede:

Den indklagede ejendomsmæglervirksomhed har ved advokat JJ bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler KK ikke længere er ansat, men at man besvarer klagen både på hans og virksomhedens vegne.

De indklagede afviser at have tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Klagers køberrådgiver blev i mailen af 5. marts 2015 gjort opmærksom på, at "sælger oplyser der er brugsret til fællescykel skur i forlængelse af carporten". Klager var derfor bekendt med denne oplysning ved købsaftalens indgåelse.

Klager var derfor oplyst korrekt om brugsretten til cykelskuret.

Oplysningen vedr. cykelskur var alene en gengivelse af sælgers oplysninger. Indklagede har fra sælgerne indhentet en skriftlig erklæring, hvori de overfor bekræfter at have haft fuld brugsret til cykelskuret siden dets etablering.

Indklagede har foretaget de undersøgelser de burde. Når cykelskuret ikke er omtalt i samejeoverenskomsten, må udgangspunktet være fælles brugsret. Indklagede må desuden kunne forvente, at informationer fra sælger er korrekt.

Samtidigt var der intet ved de fysiske forhold, der gav anledning til, at indklagede skulle foretage yderligere undersøgelser om brugsretten til cykelskuret.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede bemærker, at klager havde adgang og brugsret til cykelskuret i ca. 6 måneder. Efterfølgende vælger ejeren af anpart 1, uberettiget, at blokere for klagers adgang til cykelskuret ved at sætte en hængelås på skuret. Der er således alene tale om en tvist mellem klager og ejeren af anpart 1.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Sagen har været behandlet ved skriftlig procedure jf. § 11, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til de dele af klagen, der vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klageren har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Den omstændighed, at klager har haft køberrådgivning fritager ikke indklagede for at give fyldestgørende oplysninger.

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

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

Salgsmaterialet skal indeholde retvisende oplysninger

Indklaget ejendomsmægler havde i salgsopstillingen angivet, at der til lejligheden var egen carport samt cykelskur. Reelt var der tale om en lejlighed med egen carport og brugsret til et cykelskur, placeret i den del af carporten som anpartshaver nr. 1 efter samejeoverenskomsten har fuld brugsret over.

Klager har gjort opmærksom på, at netop cykelskuret var af væsentlig betydning for valget af boligen.

Indklagede ejendomsmægler KK gjorde i mailen af 4. marts 2015 klagers køberrådgiver opmærksom på, at der efter sælgers oplysninger var tale om en brugsret.

Efter lovens § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i det nødvendige omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Når en brugsret til et cykelskur ikke fremgår andre steder end via en tilkendegivelse fra sælger, og det samtidigt er placeret på anpartshaver nr. 1's del af carporten bør dette give anledning til, at ejendomsmægleren undersøger brugsretten nærmere.

Det er nævnets opfattelse, at det er vildledende, når det i salgsmaterialet var anført, at der medfulgte egen carport samt cykelskur.

Upåagtet at klager havde brugsret til cykelskuret i ca. 6 måneder efter overtagelsen, finder nævnet det ikke bevisliggjort, at klager var informeret om, at brugsretten til cykelskuret kunne ophøre. Hvilket den retteligt kunne.

Nævnet finder således, at indklagede ved i salgsopstillingen at have angivet, at der til anparten medfulgte cykelskur, ved i mail til købers rådgiver have forsikret om eksklusiv brugsret og ved ikke at have foretaget yderligere undersøgelser, har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. samt god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

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

Indklagede BB, [by] 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