

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. februar 2012

blev der i sag 152-2011

KK

mod

Ejendomsmæglerfirmaet AA

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 28. marts 2011 har KK indbragt ejendomsmæglerfirmaet AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have udleveret salgsopstillinger med forkerte beregninger af standardfinansieringen, manglende oplysninger om udgift til varme samt ved købsaftalens underskrift ikke at have oplyst om den seneste ejendomsvurdering for 2007.

Sagens omstændigheder:

En medarbejder hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde primo 2008 ejendommen beliggende (...) [bynavn], i kommission.

Ejendommens badeværelse var opvarmet med el-varme.

Klager fik i forbindelse med sin interesse i den udbudte ejendom udleveret tre salgsopstillinger på ejendommen henholdsvis den 23. januar 2008, den 17. marts 2008 samt den 28. marts 2008. Det fremgik af salgsopstillingerne, at der var naturgasfyldt og brændeovn på ejendommen.

Den 28. marts udarbejdede en medarbejder hos indklagede købsaftale på ejendommen (...), i forbindelse med klagers køb heraf. Den sidst udleverede salgsopstilling af 28. marts 2008 var en del af købsaftalen.

I alle tre salgsopstillinger fremgik oplysning om forbrugsudgift til varme, oplyst som sælgers seneste forbrug af kubikmeter naturgas.

Det fremgik videre, at standardfinansieringen i salgsopstillingerne fra den 23. januar 2008 og den 17. marts 2008 var baseret på et 5 % obligationslån. I salgsopstillingen fra den 28. marts 2008 var standardfinansieringen baseret på et 6 % obligationslån.

Endvidere var der i alle tre salgsopstillinger oplyst ejendomsvurderingen for 2005.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

I forbindelse med klagers underskrift af købsaftalen den 31. marts 2008 fik klager udleveret ejendomsvurderingen for 2005/2006, jf. købsaftalens pkt. 27.

Det fremgik bl.a. af købsaftalens pkt. 16, at *"Køber er gjort opmærksom på, at salgsoptstillingen, som er en del af nærværende købsaftale, kan være ændret/opdateret i forhold til en tidligere udleveret salgsoptstilling på ejendommen."*

Det fremgik videre af købsaftalens pkt. 27, at *"Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptstilling udarbejdet den 28.04.2008 [retteligt 28.03.2008]. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptstilling, der er vedhæftet denne købsaftale, er den gældende."*

Den 9. juli 2009 rettede klagers advokat henvendelse til sælgerne, hvor advokaten oplyste, at klager havde haft et væsentligt højere gasforbrug, end det der var oplyst i salgsmaterialet. Advokaten anførte, at klagerne estimeret ville have en ekstra udgift til varme på 10.000 kr. om året. Advokaten anmodede derfor sælgerne om at betale 50.000 kr. til klager.

Sælgerne afviste at skulle betale erstatning til klager, da sælgerne havde udleveret kvittering for naturgasforbruget til indklagede, som udarbejdede en salgsoptstilling på baggrund heraf. Sælgerne anførte videre, at klager i salgsforløbet flere gange spurgte om, hvor mange paller brænde sælgerne brugte årligt. Sælgerne svarede hertil, at de brugte 2-3 paller brænde om året.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at salgsoptstillingerne udleveret til klager tegner et forkert billede af en ejendom, der finansierings- og forbrugsmæssigt fremstår billigere end de faktiske forhold på tidspunktet for købsaftalens underskrift.

Indklagede har tilsidesat sin loyale oplysningspligt samt god ejendomsmæglerskik ved ikke i salgsoptstillingerne at oplyse om forbrugsudgifter til brænde på ca. 4-6.000 kr. om året eller at bemærke, at den oplyste forbrugsudgift til varme kun udgjorde en del af de samlede udgifter til varme. Sælger har oplyst, at indklagede var bekendt med brændeforbruget, og indklagede skulle derfor have oplyst herom i salgsoptstillingerne. Udgiften til brænde udgjorde godt 50 % af udgiften til opvarmning med naturgas på ca. 12.000 kr., hvilket for køber/klager er væsentligt.

Desuden har indklagede ikke i salgsoptstillingerne oplyst om forbrug og udgift til opvarmning af badeværelset med el-varme. Indklagede har også undladt at oplyse, at energimærket ikke nævnte elgulvvarme og forbrug hertil, hvilket indklagede var bekendt med.

Indklagede har oplyst om ejendomsvurderingen for 2005, selvom ejendomsvurderingen for 2007, som er 650.000 kr. højere, var tilgængelig hos sælger primo marts 2008 før købsaftalens underskrift, hvilket SKAT bekræfter. Indklagede repræsenterer sælger, som havde adgang til seneste ejendomsvurdering før underskrift af købsaftalen. Da tidspunktet for ejendomsvurdering er fast, vidste eller burde indklagede have vidst dette, eller have taget forbehold herfor.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Alle tre salgsoptillinger oplyses med en standardfinansiering på 5 %. På Nasdaq OMX er 5 % lån på samme datoer som salgsoptillingerne omkring kurs 93 og 6 % obligationen åben. Finansiering med 5 % i salgsoptillingerne så derfor betydeligt mere attraktivt ud, end hvad der var aktuelt for handelstidspunktet, baseret på en 6 % finansiering.

Klager mener, at formålet har været at præsentere en ejendom, som fremstod attraktiv og billig i et hårdt presset boligmarked, der var på sit laveste handelsniveau i 1. kvartal 2008.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har bl.a. anført, at salgsoptillingen, der medfulgte købsaftalen, er dateret den 28. marts 2008, og af denne fremgår det, at standardfinansieringen er baseret på et ejerskiftelån med en rente på 6 % p.a. (obligationslån) og et sælgerpantebrev med en rente på 7,75 % p.a. På tidspunktet for udarbejdelsen af salgsoptillingen svarer det til den lovpligtige finansiering, som vi er pligtige til at udbyde ejendommen med. Købers påstand om, at de ikke er bekendt med finansieringen, hænger dårligt sammen med, at de på alle sider i købsaftalen og salgsoptillingen har sat deres initialer. Indklagede har via Nasdaq hentet obligationskurserne for de relevante datoer i 2008. Det fremgår, at 6 % obligationerne den 22. januar 2008 og den 17. marts 2008 var over kurs 100, og derfor er salgsoptillingerne fra disse datoer udarbejdet med et udbud af 5 % obligationslån. Salgsoptillingen fra den 28. marts 2008 er derimod udarbejdet med 6 % obligationslån, da kursen på disse obligationer på dette tidspunkt var under kurs 100. Den kurs, som danner grundlag for salgsoptillingens udarbejdelse, baseres altid på den sidst børsnoterede kurs, som dermed altid vil være hverdagen før salgsoptillingens udarbejdelse.

Endvidere er den salgsoptilling, som medfølger købsaftalen, gældende, og køber er under købsaftalens afsnit 16 gjort opmærksom på, at salgsoptillingen kan være ændret i forhold til tidligere udleverede salgsoptillinger.

Af købsaftalens afsnit 16 og af energimærket dateret den 9. maj 2005 fremgår det, at der på ejendommen er brændeovn, hvilket klager også har set ved besigtigelsen af ejendommen. Klager er derfor, inden købet af ejendommen, bekendt med, at der er brændeovn på ejendommen. Hovedopvarmningskilden på ejendommen er naturgas, og brændeovnen har ikke udgjort en væsentlig del af opvarmningskilden, idet sælger har oplyst, at der alene har været anvendt ca. 4-6 kbm. brænde årligt. Den af klager oplyste udgift på 6.000 kr. hænger ikke sammen med det af sælger oplyste forbrug. Klager har flere gange inden købet af ejendommen spurgt sælger, hvad forbruget til brænde udgjorde, hvilket sælger også har oplyst klager. Dette fremgår af sælgers brev til klager.

Klager har sammen med købsaftalen fået udleveret kopi af årsopgørelsen på varme fra HNG gældende for tidsrummet 29/6-2006 til 28/6-2007 (udsendt 20/7-2007). Den på årsopgørelsen anførte udgift til varme svarer til den, som er anført i salgsoptillingen af 28. marts 2008 (del af købsaftalen), hvilket er sælgers faktiske forbrug af naturgas og beløbet er derfor ikke ansat for lavt, som klager påstår. Næste årsopgørelse vil først blive udsendt i juli 2008, efter købsaftalens udarbejdelse. Da sælgers forbrug af brænde har været ubetydeligt og ikke har været en del af hovedopvarmningskilden, er vi af den opfattelse, at vi har afgivet de rigtige oplysninger i købsaftalen/salgsoptillingen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager er i forbindelse af deres besigtigelse af ejendommen gjort opmærksom på, at elgulvvarmen i badeværelset var defekt, og at dette ville blive lavet af sælger inden klagers overtagelse af ejendommen. Klager har derfor været bekendt med, at der var elgulvvarme i badeværelset. Ifølge sælger gik gulvvarmen i stykker ca. tre mdr. før klagers køb af ejendommen, ligesom sælger overfor indklagede har oplyst, at elgulvvarmen heller ikke var blevet brugt i sommerhalvåret. Opvarmning af badeværelset med elvarme har således ikke været en nævneværdig betydning for ejendommens varmeforbrug året forinden klagers overtagelse af ejendommen og er derfor ikke medtaget under anvendelsesudgifterne.

Ejendomsvurderingen er som anført i købsaftalen/salgsoptillingen baseret på vurderingen pr. 1/10-2005. Dette skyldes, at ejendomsvurderingen pr. 1/10-2007 først blev tilgængelig medio april 2008, og derfor var den ikke tilgængelig ved købsaftalens udarbejdelse den 28. marts 2008. Klagers påstand om, at ejendomsvurderingen var tilgængelig inden købsaftalens underskrift, afvises derfor.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det fremgår ikke af sagens omstændigheder, hvem der har udarbejdet de udleverede salgsoptillinger af 23. januar og 17. marts 2008.

Det fremgår af sagens dokumenter, at en medarbejder, som ikke er registreret ejendomsmægler hos indklagede, udarbejdede købsaftalen vedr. klagerens køb af ejendommen. Nævnet finder derfor, at den samme medarbejder er ansvarlig for de oplysninger, som fremgår af købsaftalen samt oplysningerne i den salgsoptilling, som er udleveret i forlængelse af købsaftalen.

Nævnet kan ikke tage stilling til de forhold i klagen, som medarbejderen hos indklagede er personlig ansvarlig for, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3.

Såfremt en virksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, fx ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4, samt lobemærkningerne hertil.

For så vidt angår oplysningerne i de udleverede salgsoptillinger af 23. januar samt 17. marts 2008 fremgår det af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen) § 16, stk. 3, jf. § 13, stk. 1, nr. 2, at standardfinansieringen i salgsoptillingen skal baseres på et 30-årigt konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Indklagede har via Nasdaq fremlagt dokumentation for, at kurserne for 6 % obligationerne var over kurs 100 for så vidt angår de udleverede salgsoptillinger af hhv. 23. januar 2008 og 17. marts 2008. Nævnet finder derfor, at beregningen af standardfinansieringen i salgsoptillingerne er i overensstemmelse med Formidlingsbekendtgørelsens § 16, stk. 3, jf. § 13, stk. 1, nr. 2.

Det fremgår af Formidlingsbekendtgørelsens § 20, stk. 2, at der i salgsoptillingen skal gives oplysning om sælgers seneste årsforbrug og udgift til vand og varme.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder ikke, at udgift til opvarmning med brændeovn af den af klager erhvervede ejendom, kan betragtes som en forbrugsudgift, som skulle være oplyst i salgsopstillingen, medmindre der er tale om en væsentlig varmekilde. Det fremgik desuden af både købsaftalen og salgsopstillingerne, at der var brændeovn i huset. Nævnet lægger desuden til grund, at klager rent faktisk blev oplyst om sælgers forbrug af brænde forud for købsaftalens underskrift.

På baggrund af ovenstående frifindes indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglerfirma, AA, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg