

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. juni 2013

blev der i sag 196-2012

HH og NN

mod

Ejendomsmægler AA

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglerfirmaet BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved klage af 15. november 2011 har HH og NN indbragt ejendomsmægler AA og Ejendomsmæglerfirmaet BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom samt god ejendomsmæglerskik ved at give fejlagtige oplysninger på en rundvisning inden køb af ejendommen samt ved at angive forkerte oplysninger om ejendomsskatten i den først udleverede salgsoptilling.

Sagens omstændigheder:

Den 10. august 2012 fremviste indklagede ejendomsmægler et fritidshus beliggende [adresse], [by] til klagerne.

Klagerne fik i forbindelse med fremvisningen udleveret en salgsoptilling dateret 2. juli 2012, hvoraf det fremgik, at den årlige udgift til ejendomsskat var kr. 9.784,00. Det fremgik endvidere, at kontantprisen på fritidshuset var på kr. 1.595.000.

Klagerne var interesserede i ejendommen og fremsendte tilbud til indklagede.

Den 16. august 2012 sendte indklagede en e-mail til klagerne, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Jeres tilbud har jeg videresendt og vender tilbage med svar fra sælger. De 26 plader med afskalninger, har stadig garanti fra eternitfabrikken, og prisen for nye plader på tømmerhandlen, ligger på ca. 3.500,- kr., og så kan arbejdet udføres af to mand i løbet af en lørdag."

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 20. august 2012 fremsendte indklagede en e-mail til klagerne, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Hermed udkast til købsaftale på sommerhuset.

[...]

Omkring den ønskede garanti på tagpladerne, er dette en generel garanti på alle produkter fra [...] A/S.

Ved reklamation skal man oplyse året for køb af pladerne, og der kommer en konsulent og ser på taget, samt giver et forslag til erstatning."

Den 22. august 2012 fremsendte klagerne en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Jeg har lidt svært ved ud fra jeres oversigt i salgsopstillingen at se, hvilke udgifter der er til ejendomsværdiskat og grundskyld. Vi regnede egentligt med at "ejendomsskatter" på 9784kr. dækkede begge.

[...]

Vi har jeg lige fået et overslag fra [...], hvad huset kan udlejes for. Det ligger på 25.000 kr., altså en fravigelse fra de "mindst 40.000", vi blev præsenteret for ved rundvisningen."

Den 22. august 2012 fremsendte indklagede ligeledes en e-mail til klagerne hvoraf det bl.a. fremgik:

"Hermed hvad der ligger omkring ejendomsskat til [...] kommune, hvilket er lidt højere end dine tal.

Tallet du oplyser fra [...] er chokerende lavt, og uden tanke for den flotte beliggenhed, samt husets generelle standard.

Jeg vil foreslå et tilbud gennem [...], som vi samarbejder med, og de vil helt sikkert give et tilbud der er mere realistisk, ligesom de er langt mere fleksible, og ikke tager nær så meget i provision som de større bureauer.

Vi kontakter dem i dag, og allerede i morgen har du et tilbud."

Den 25. august 2012 underskrev klagerne en købsaftale om køb af fritidshuset til en kontantpris på kr. 1.460.000,00 med overtagelse 1. november 2012. Med købsaftalen var der vedhæftet en salgsopstilling, hvoraf udgifterne til ejendomsskat var oplyst til kr. 10.918.

Den 29. august 2012 fremsendte klagerne en e-mail til en medarbejder hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Vi ønsker som udgangspunkt ikke at inddrage en advokat, da kontrakten virker gennemsigtig for os. Vi ønsker dog nogle ting tilføjet i købsaftalen:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

- *Vi ønsker at sælger overhænder kvittering på de tagplader, hvorpå der stadig er garanti (Jf. mail fra mægler) Såfremt det ikke kan ske, ønsker vi en refusion på 3500 kr, som er den anslåede pris på de 26 tagplader.*

[...]”

Samme dag fremsendte indklagede en e-mail til klagerne, hvoraf det bl.a. fremgik:

”Jeg tvivler på at sælger har en kvittering for arbejdet for ca. 10 år siden, men vil undersøge dette.

Jeg har tidligere skrevet hvordan man griber sagen an mod Eternitfabrikken, som i dag hedder [...].

Vi får sælger til at kontakte fabrikken, som snarest sender en konsulent ud at se på pladerne. Såfremt der er fejl, plejer de at betale hvad de nye plader koster, men ikke udskiftningen.”

Den 2. september 2012 blev der tilføjet en allonge til købsaftalen, hvoraf det fremgik af stk. 3:

”I forbindelse med de i tilstandsrapportens påtalte fejl på eternittagpladerne, har sælger fremlagt kvitteringer på kopi af fakturaer og kvitteringer for tagplader købt i 1991 i forbindelse med tilbygning af soveværelse m.v. samt kopi af regning for udbedring af stormskade i 2005.”

Den 24. september 2012 fremsendte klagerne en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik:

”Du nævnte ved rundvisningen af [...], at der stadig er garanti på 26 plader fra 1991, som er ved at smuldre.

Ved du, hvor jeg kan reklamere? Så vidt jeg kan læse mig frem til yder [...] kun 15 års garant. Men pladerne er produceret før 1996 af [...], så det kan være de har ydet en længere garanti??”

Den 25. september 2012 fremsendte indklagede en e-mail til klagerne, hvoraf det bl.a. fremgik:

”Ved rundvisningen kendte jeg ikke til tagpladernes alder, hvilket først kom frem da sælger fremsendte de gamle regninger.

Vi har haft flere sager, både med ældre og nyere plader, hvor der er ydet erstatning fra fabrikkens side, og det kræver at man kontakter [...], og beder dem se på taget.”

Den 28. september 2012 fremsendte klagerne en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik:

”Vi blev ved fremvisning, af den nu erhvervede ejendom, oplyst, at er garanti på udbedring af de 26 tagplader, der er modne til udskiftning. Vi har har i forbindelse med handlen indhentet kvitteringer hos sælger med henblik på at reklamere, og herved få vores omkostninger ved udbedring af pågældende tagplader dækket.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved henvendelse til producenten fremgår det, at pladerne ikke er omfattet af deres 15-års garanti, da de er 21 år gamle. Mægler er kender i efterfølgende mailkorrespondance, at han ikke kendte til pladernes alder, da han gav pågældende oplysning om, at tagpladerne kunne udbedres under garanti.

*Det er vores opfattelse, at vi er blevet fejlagtigt informeret af mægler, og påberåber os hermed en kompensation på 26x400 kr. = **10400kr**”*

Den 3. oktober fremsendte indklagede en e-mail til klagerne, hvoraf det bl.a. fremgik:

”Efter et særdeles langt forløb, og adskillige mails frem og tilbage, herunder med bud som var baseret på uvirkelige sammenligninger med sommerhuse inde på de flade grunde i baglandet, lykkedes det at nå til enighed mellem Jer og sælger, så prisen landede på et for Jer særdeles gunstigt niveau. Jeres Sluttilbud var baseret på de forhold der var konstateret i tilstandsrapporten, ikke mindst oplysningerne om taget. Der er således allerede ydet kompensation for dette i Jeres favør, forud for den endelige handel.”

Samme dag fremsendte klagerne en e-mail til indklagede, hvoraf det bl.a. fremgik:

”Vi vil gerne forholde os til den indledende rundvisning af huset på [...]. Her hørte vi begge, at du oplyste om før omtalte garanti på de nyeste tagplader på huset. Med baggrund i denne oplysning, har vi i tillæget (allongen) til købsaftalen fået tilføjet, at sælger skulle fremlægge kvitteringer, således vi efterfølgende kunne reklamere over taget. Du skriver i en mail 25. september, ”Ved rundvisningen kendte jeg ikke til tagpladernes alder, hvilket først kom frem da sælger fremsendte de gamle regninger.” I denne sætning ligger en implicit indrømmelse af, at du har givet os oplysninger uden belæg. Vi siger ikke, at dette er sket med forsæt, men at oplysningen er behæftet med et ansvar, som vi mener skal kompenseres.”

Det er oplyst, at klagerne efterfølgende har udskiftet hele taget på ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. oplyst, at indklagede har givet fejlagtige oplysninger på rundvisningen af huset den 10. august 2012. Indklagede oplyste på denne rundvisning, at der stadig var garanti på en del af pladerne på taget, og at klagerne således havde mulighed for at reklamere og få udgifterne dækket ved en udskiftning.

Klagerne har endvidere oplyst, at det i allongen til købsaftalen blev aftalt, at sælger skulle fremsende kvitteringer, således at klagerne kunne reklamere. Indklagede oplyste selv i en e-mail, at det ville være svært for sælger at fremskaffe dokumentation på de ca. 10 år gamle plader.

Klagerne har desuden anført, at tagpladerne viste sig at være i dårligere stand end antaget i tilstandsrapporten, og der var flere steder huller og vandgennemtrængning.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ved en efterfølgende henvendelse til producenten oplyses det, at der var 15 års garanti på pladerne, men at denne garanti var udløbet, da pladerne viste sig at være fra 1991.

Klagerne har derudover oplyst, at indklagede afviste at have givet sådanne oplysninger, på trods af at den foreliggende garanti kom op flere gange under hushandlen og var en faktor i forhold til, at handlen kom i stand.

Klagerne har desuden anført, at indklagede ved fremvisningen ligeledes oplyste, at huset aldrig havde været udlejet. Efter købsaftalens underskrivelse og i dagene inden overtagelsen oplyste indklagede, at han havde hentet nøglerne ved et udlejningsbureau, og klagerne finder herved ud af, at huset havde været udlejet hos bureauet i en lang årrække, og at huset stadig var aktivt på internettet.

Klager har efterfølgende oplyst, at udgiften til ejendomsskatten ikke stemmer overens med tallene i den salgsoptstilling klagerne fik udleveret den 10. august 2012. Tallene er således blevet ændret efterfølgende, og klager er aldrig blevet informeret om denne ændring. Det oprindelige tal var oplyst til kr. 9.784, og det reelle tal, og det der var oplyst i købsaftalen, var kr. 10.918.

Indklagede har bl.a. oplyst, at klagers fremstilling af sagen er bevidst fordrejet og usand. Ifølge den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, havde taget mange års restlevetid, og der var ikke antydning af revner eller huller.

Indklagede har desuden oplyst, at han har henvendt sig til leverandøren af tagpladerne, hvor han fik bekræftet, at der normalt er 15 års garanti på tagpladerne, men at man kun udskifter disse, såfremt der er revner eller huller, som har medført vandindtrængning på lofterne. Det vil sige, at selvom tagpladerne kun havde været 12-14 år gamle, og så ud som de aktuelle, ville man ikke have ydet erstatning for en eneste plade, da de jo ikke var utætte.

Indklagede har derudover oplyst, at såfremt pladerne var dårligere end antaget, med flere huller og vandgennemtrængninger, så burde klagerne have reageret både til sælger og indklagede.

Indklagede har desuden anført, at klagerne allerede ved købet havde planlagt at udskifte alle tagpladerne, uanset om taget var tæt.

Indklagede gør endvidere opmærksom på, at udbudsprisen på ejendommen på salgstidspunktet var på kr. 1.595.000, og at den endelige handelspris blev aftalt til kr. 1.460.000. Der blev således ydet et nedslag på ikke mindre end kr. 135.000.

Indklagede har dernæst anført, at han i den fremlagte salgsoptstilling dateret 20. august 2012 har anført under beskrivelsen af huset: Ingen udlejningsforpligtelse. Indklagede har ikke været oplyst om, at der forelå en aftale med et udlejningsbureau, hvilket der heller ikke gjorde.

Indklagede har dernæst oplyst, at de ikke har haft kendskab til, at der i foregående år har været en udlejningsaftale med et lille lokalbureau. Dette blev

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

de først bekendt med, da sælger oplyste, at der lå et sæt ekstra nøgler ved udlejningsbureauet.

Indklagede har dertil oplyst, at de hjalp klagerne med at fremskaffe et realistisk udlejningstilbud fra et firma, som indklagede har gode erfaringer med. Dette tilbud svarede også til de tal, som indklagede selv oplyste til klagerne.

Indklagede har til sidst oplyst, at det er korrekt, at der var en mindre difference i de to salgsopstillinger, men at dette fik klagerne oplyst forud for indgåelsen af købsaftalen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det fremgår af salgsopstillingen, at der ikke var en udlejningskontrakt på ejendommen, og det var heller ikke oplyst, hvor meget ejendommen tidligere havde indtjent. Indklagede har indhentet tilbud fra et udlejningsbureau og klagerne har indhentet tilbud fra to andre udlejningsbureauer.

På baggrund af det foreliggende kan det dog ikke lægges indklagede til last, at der er en difference mellem de forskellige tilbud fra udlejningsbureauerne.

Indklagede oplyste ved e-mail af 22. august 2012 klagerne om, at tallene for ejendomsskatten var en smule højere end de oprindelige, som var oplyst i salgsopstillingen udleveret den 10. august 2012.

Dermed var klagerne allerede blevet gjort opmærksomme på den mindre ændring allerede inden underskrivelsen, og indklagede kan derfor ikke pålægges ansvar for dette forhold.

Det fremgår af e-mailen af 16. august 2012, at indklagede oplyste, at de 26 plader med afskalninger stadig havde garanti fra eternitfabrikken. Det fremgår ligeledes af efterfølgende e-mails, at indklagede giver udtryk for, at der stadig var garanti på tagpladerne.

Der er endvidere udarbejdet en allonge til købsaftalen, som anfører, at sælger har udleveret kvitteringer på kopi af fakturaer og kvitteringer på tagpladerne.

Det må derfor antages, at klagerne havde en forventning om, at der stadig var garanti på pladerne, hvilket også understøttes af allongen til købsaftalen.

Nævnet lægger derfor til grund, at indklagede direkte og indirekte har oplyst, at der stadig var garanti på tagpladerne uden at undersøge dette forhold nærmere, hvorved indklagede således har handlet i strid med god ejendomsmægleriskik.

Som følge af ovenstående forhold tildeles indklagede ejendomsmægler en advarsel.

Der er ikke grundlag for at tildele indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, tildeles en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB, frifindes.

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

Mikael Sjöberg