

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 242 – 2013

AA
[Adresse]
[By]

mod

Ejendomsmægler BB
[Adresse]
[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden CC
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af den 21. oktober 2013 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, §§ 13, stk. 1 og 17, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved hverken at have oplyst den korrekte udbetaling, det korrekte indskud til haveforeningen i salgsopstillingen eller ved at have oplyst bredden i boligen korrekt.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at købe et kolonihavehus og fik i juli 2013 interesse for et kolonihavehus på adressen [adresse], [by]. Klager ville istandsætte huset.

Der blev indgået købsaftale den 28. juli 2013.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at hun i juli 2013 blev interesseret i det pågældende kolonihavehus, som hun vurderede var i betænkelig stand, men lå godt. Indklagede fik en håndværker ud til at se på husets stand, og hvad der skulle foretages. Klagers intention med købet af kolonihavehuset var, at det skulle sættes i stand i løbet af efteråret 2013, så købet skulle gerne ske lidt hurtigt.

Klager blev kontaktet af indklagede søndag den 28. juli, som sagde, at han havde en halv time til at gennemgå købsaftalen. Det var ikke en grundig gennemgang af købsaftalen, men hun blev opmærksom på, at der var seks betækningsdage og oplyste, at hun ikke ville kunne nå at underskrive inden for denne frist, da hun var på ferie i de dage. Indklagede sagde, at det intet betød, og at klager sagtens kunne få en ekstra dag eller to til at tænke i.

Dertil har klager anført, at når klager havde fravalgt at have advokat på sagen, måtte indklagede have en udvidet pligt til at gennemgå købsvilkårene med hende.

Dagen efter ringede klager til indklagedes arbejdsplads, hvor indklagede angav at have meget travlt, men han ville ringe tilbage senest klokken 13 samme dag. Da klager intet havde hørt klokken 14.30, henvendte hun sig personligt i forretningen, hvor sekretæren sagde, at tiden var udløbet, og at købet var bindende. Klager protesterede over dette. Klager havde efterfølgende en telefonsamtale med indklagede, og har sagt, at hun "til sidst var noget mør og sagde ja til købet".

Det, klagen vedrører, er forløbet omkring købet af kolonihavehuset.

Klager har anført, at der var flere fejl i salgsopstillingen.

I de mindste rum var bredden 194 cm og ikke 200 cm, som det fremgik af plantegningen, der var pyntet lidt på grundens størrelse, og huset var gjort nogle år yngre i salgsopstillingen.

Endvidere stod der i salgsopstillingen, at indskuddet til haveforeningen var på 5.000 kr., hvor det faktiske beløb var 10.000 kr., og udbetalingen var 60.000 kr. i stedet for de i salgsopstillingen oplyste 30.000 kr.

Efter købet af huset har klager brugt en betydelig sum penge på at få huset sat i stand.

Klager har endelig anført, at en anden mægler vurderede grunden lavere end indklagede. Klager har uden held forsøgt at få fat i denne anden mægler.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at klager indgik købsaftale med advokatforbehold, som klager valgte ikke at gøre brug af. Indklagede gennemgik kort købsaftalen med klager som en ekstra service fra sin side.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ændrede det normale advokatforbehold fra 3 dage til 6 dage, således at klager fik tre ekstra betækningsdage.
Klager har ikke forstået forskellen på advokatforbehold og fortrydelsesret.

Derudover har indklagede anført, at klager inden for fristen på de 6 hverdage havde lånt nøglen til kolonihavehuset et par gange og bl.a. havde været forbi huset med en håndværker. Indklagede mener således, at klager har haft rig mulighed for at vurdere og komme ud af handlen.

Til klagen om, at beløbene i salgsopstillingen ikke svarede til det reelle beløb, der skulle betales, har indklagede anført, at beløbene i salgsopstillingen var estimerede beløb, og at det fremgik af købsaftalens pkt. 16, at virksomheden på det pågældende tidspunkt ikke havde modtaget svaret fra haveforeningens administration. Indklagede havde derfor taget forbehold i salgsopstillingen for manglende oplysninger, herunder de præcise beløb, der skulle betales i indskud.

Til klagen om, at rummene var 194 cm, mod de i plantegningen anførte 200 cm, har indklagede anført, at det var nævnt i købsaftalens pkt. 16, at køberen var bekendt med, at plantegningen ikke var målfast.

Det fremgår af BBR-meddelelsen, at huset er bygget i 1951, og at det er disse oplysninger, der er lagt til grund.
Ligeledes var der i købsaftalens pkt. 16 også taget forbehold for afvigelser i grundens præcise størrelse.

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.

Nævnet bemærker, at klager selv fravalgte at gøre brug af det advokatforbehold, der var indeholdt i købsaftalen og dermed fravalgte at få en uvildig rådgivning.

Advokatforbeholdets forlængelse har intet at gøre med den lovpligtige fortrydelsesret, og indklagede har ikke handlet kritisabelt i forhold hertil.

At klager valgte ikke at benytte sit advokatforbehold, medfører ikke, at der er en udvidet pligt for indklagede til at oplyse eller underrette klager, herunder gennemgå købsaftaler.

Nævnet finder derfor, at det ikke kan lægges indklagede til last, at indklagede ikke mere detaljeret gennemgik købsaftalen, selvom klager måtte have ønsket det.

Nævnet finder ligeledes ikke, at det kan lægges indklagede til last, at klager ikke inden for den fastsatte frist nåede at gøre indsigelse.

Det fremgår af formidlingsbekendtgørelsen, § 13, stk. 1, nr. 7, at de angivne arealer i en salgsopstilling skal være i overensstemmelse med de i BBR angivne arealer.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet bemærker, for så vidt angår grundens areal, var der tale om en afvigelse på 12 m², idet grunden var angivet til 307 m², mens klager har fundet, at grunden reelt var 295.

Af købsaftalens pkt. 16 fremgår det, at grunden var 307m², men at dette ikke var dokumenteret, og at indklagede tog forbehold herfor. Der er tale om en så beskeden afskrivelse, at køber ikke kan gøre mangelsbeføjelse gældende ved dette forhold.

Det fremgår af købsaftalens pkt. 16, under punktet "PLANTEGNING", at plantegningen ikke var målfast og alene var vejledende, samt at køber blev gjort opmærksom herpå. Dette fremgik også af salgsopstillingen, at plantegningen kun var vejledende.

Da forskellen kun vedrørte få centimeter, finder nævnet, at dette ikke kan lægges indklagede til last.

Husets alder er ifølge det oplyste angivet i BBR-ejermeddelelsen til at være opført i 1951. Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at dette ikke skulle være tilfældet. Nævnet lægger derfor oplysningen til grund.

Det fremgår såvel direkte af salgsopstillingen side 3 som af købsaftalen, pkt. 16, under punktet "HAVELEJE MV.", at indskuddet i haveforeningen var estimeret til 5.000 kr. Klager var dermed gjort opmærksom på, at dette beløb var estimeret og dermed kunne afvige. Nævnet finder derfor, at indklagede har givet oplysningerne loyalt.

Nævnet bemærker, at oplysningerne i salgsopstillingen, som vedrørte finansiering af købet, alene var et forslag, og at en køber frit kunne vælge en anden type finansiering. Indklagede har således ikke begået en fejl ved at give denne oplysning. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere indklagede på dette punkt.

Af købsaftalens pkt. 16 fremgår det, at huset blev købt som beset. Ligeledes fremgår det, at de på grunden værende bygninger ikke repræsenterer nogen selvstændig værdi, og at handelsprisen svarer til grundens værdi. Klager blev opfordret til at gennemgå huset med egen byggesagkyndig, og der blev taget højde for dette i købesummen.

Klagers påstand om, at en anden mægler ville have vurderet boligen og grunden til en anden værdi, der adskiller sig fra købsprisen med 100.000 kr., er ikke dokumenteret. Nævnet kan således ikke tillægge klagers oplysning betydning.

Samlet finder nævnet ikke, at indklagede har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom eller har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Der findes ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, frifindes.

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

Mikael Sjöberg