

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. december 2008

blev der i sag nr. 52-2008

AA

mod

BB

v/ MM & SS P/S

afsagt sålydende

Kendelse

Med brev af 9. september 2008 har AA som køber af ejendommen (..1..) indbragt BB v/ MM & SS P/S for Disciplinærnævnet. Klager er repræsenteret ved DD v/JJ ApS.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede i fornødent omfang har indhentet oplysninger om ejendommen, vilkårene for handlen, og om denne er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kap. I.

Sagens omstændigheder:

Klager erhvervede med købsaftale underskrevet den 10. maj 2008 en ejendom beliggende (..1..), med overtagelse 1. juni 2008.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"7. Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig ejendomsvurdering kr. 1.850.000,00 [overstreget og med håndskrift påført 2.650.000] heraf grundværdi kr. 661.500,00 pr. 01-10-2006

Evt. ejerboligværdi kr. 0,00. Grundlag for ejendomsværdibeskatning kr. 1.312.500,00.

.....

8. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. og energimærkning

.....

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kapitel 1,

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af tilstandsrapport for ejendommen.

Tilstandsrapport

udarbejdet den xx

udarbejdet af xx

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget oplysning om ejerskifteforsikring.

Ejerskifteforsikringstilbud

udarbejdet den xx

udarbejdet af xx

.....

16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

.....

Køber erklærer, at have modtaget tilstandsrapport mens denne var gyldig dvs. før d. 6/3 2008.

.....

27. Handlens dokumenter

.....

Tingbogsattest dateret d., Kommunalt oplysningsskema dateret d., BBR-ejermeddelelse, dateret d., Ejendomsskatter 2006 dateret d., Ejendomsvurdering 2005, dateret d., Ejerskifteforsikringstilbud dateret, d., Forsikringspolice dateret d., Husforsikringstilbud dateret d., Årsopgørelse varme d., Årsopgørelse vand/vandafledning dateret d., DE forside "Vigtig Information" dateret d.

Sælgers underskrift på købsaftalen er ikke dateret, og der er ikke forbehold for rådgivers godkendelse af handlen.

Af den til klager udleverede tilstandsrapport fremgår bl.a.:

<i>"Dato:</i>	<i>Udløbsdato</i>
<i>06-09-2007</i>	<i>06-03.2008"</i>

og af den til klager udleverede salgsopstilling fremgår bl.a.:

<i>"Offentlig vurdering pr.:</i>	<i>01-10-2006</i>
----------------------------------	-------------------

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Offentlig ejendomsværdi:	1.850.000
Heraf grundværdi:	661.500
Evt. ejerboligværdi:	0
Grundlag, ejendomsværdiskat	1.312.500
Grundskatteløftværdi	499.400

.....

Vand/vandafledning m3/m3	3.743,00
Fjernvarme/Naturgas /m3	8.145,00

....

Ejendomsskatter 2006	9.137,46
Renovation	2.345,00
Rottebekæmpelse	20,00
Forsikring	2.976,00
Grundejerforening ansl.	2.000,00"

I salgsoptstillingens afsnit om indretning er tekniske data, herunder mht. konstruktion og løsøre ikke udfyldt.

Disciplinærnævnet er bekendt med, at MM er politianmeldt, idet han på tidspunktet for nærværende sag i e-mails og på brevpapir har betitlet sig ejendomsmægler, selv om han indtil 17. november 2008 ikke var optaget i registret.

Parternes bemærkninger:

Klageren har bl.a. anført, at tallene i salgsoptstillingen vedrørende den offentlige ejendomsværdi, ejendomsskatter, vand/vandafledning og fjernvarme er oplyst med 2006 niveau, selv om ejendommen blev handlet medio 2008. Med hensyn til grundejerforeningskontingentet er dette anslået til 2.000 kr., selv om der bl.a. i bilagene findes en kvittering fra 2006 på 2.100 kr. Endvidere er salgsoptstillingen mangelfuld, fordi afsnittene om indretning, tekniske data og løsøre ikke er udfyldt.

Med hensyn til købsaftalen har klageren anført, at der trods aftale herom ikke blev indsat et forbehold om købers rådgivers godkendelse af handlen, at oplysningerne om den offentlige ejendomsværdi baserer sig på 2006-vurderingen, og at der mangler datoer for udarbejdelsen af tilstandsrapport og energimærke. Klageren bestrider, at klageren skulle have fået udleveret tilstandsrapporten før dennes udløb den 6. marts 2008, hvilken dato ligger forud for klagers første besigtigelse af ejendommen.

Indklagede har bl.a. anført, at indklagede havde ejendommen som udstillingssag for EE på Stevn, og at indklagede således blot skulle henvise en køber. Det var klagers forhold, der medførte, at købsaftalen måtte udarbejdes i største hast, og da EE på Stevn først kunne udarbejde købsaftalen efter weekenden, påtog indklagede – for at fremme sagen – sig opgaven med at udarbejde salgsoptstilling og købsaftale.

For så vidt angår det forhold, at tallene i salgsoptstillingen baserer sig på 2006-tal har indklagede bl.a. anført, at de reelle totale ejer-/ og anvendelsesudgifter er

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

lavere end de totale ejer-/anvendelsesudgifter i henhold til salgsopstillingen. Baggrunden for, at ejendomsskatterne er anført på 2006 niveau skyldes en systemfejl, og ejendomsskattebilletten 2008 er udleveret til klager som bilag til købsaftale og salgsopstilling. Særlig for så vidt angår kontingentet til grundejerforening har indklagede anført, at den reelle udgift er 100 kr. lavere end anført i salgsopstillingen, og at udgifterne til varme og vand er mere reelt opgjort på baggrund af 2006 tallene, idet sælgerne ikke har benyttet huset i nær samme omfang i 2007.

Indklagede fastholder, at handlen er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kap. I, hvilket klager har bekræftet ved sin underskrift på købsaftalen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af formidlingsbekendtgørelsens § 13, stk. 1, nr. 4, jf. § 20, at der i salgsopstillingen skal gives oplysninger om sælgers seneste årsforbrug og udgiften hertil for så vidt angår vand og varme. Det fremgår endvidere af formidlingsbekendtgørelsens § 13, stk. 1, nr. 6, at oplysningerne om den offentlige ejendomsværdi skal gives på baggrund af den seneste ejendomsvurdering.

Salgsopstillingen er et centralt dokument i en ejendomshandel, og anvendelses- og ejerudgifterne kan have afgørende betydning for en købers budgetlægning og beslutning om et eventuelt køb. Som følge heraf må en køber kunne forvente, at salgsopstillingen som minimum indeholder de oplysninger, som fremgår af formidlingsbekendtgørelsen, og at ejendomsmægleren tillige informerer om eventuelle særlige forhold, der kan have betydning for en købers vurdering af ejer- og anvendelsesudgifterne, f.eks. at ejendommen har været ubenyttet i en længere periode. Nævnte forhold gør sig tillige gældende for købsaftalen, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 14.

Ovenstående forhold udgør en overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom med tilhørende bekendtgørelser.

Et advokat- eller rådgiverforbehold er et særligt aftalt vilkår. Disciplinærnævnet finder det ikke godtgjort, at der i den konkrete sag har været fremsat et udtrykkeligt ønske om, at handlen skulle betinges af rådgivers godkendelse, og at indklagede på dette punkt har handlet imod klagers interesser.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at køber ikke modtog tilstandsrapporten, inden dennes udløb. Handlen er således ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kap. I, hvorfor sælger (indklagedes kunde) heller ikke er fritaget for sit 10-årige mangelsansvar. Det forhold, at indklagede, selv om tilstandsrapportens gyldighedsperiode udløb før klagers første besigtigelse, i købsaftalens pkt. 16 har indsat et vilkår, hvorefter klager erklærer at have modtaget tilstandsrapporten, mens denne var gyldig, er en grov tilsidesættelse af lov om omsætning af fast ejendom § 13, formidlingsbekendtgørelsens § 23, stk. 2, nr. 1, og god ejendomsmæglerskik.

De pågældende handlinger og undladelser er foretaget af MM, der dengang ikke var registreret ejendomsmægler.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede er et kommanditaktieselskab, hvor MM er medstifter og den ene af to direktører. Som følge af dette personsammenfald har indklagede været vidende om MMs adfærd. Ved ikke at gribe ind over for denne adfærd har indklagede tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt, og der påhviler der for indklagede et selvstændigt ansvar, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 4.

Da indklagede groft har tilsidesat lov om omsætning af fast ejendom, formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik, finder Disciplinærnævnet, at forsømmelserne medfører bøde, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29b, stk. 4.

Ved bødefastsættelsen er særligt forholdene vedrørende tilstandsrapporten tillagt skærpende betydning.

Thi bestemmes:

BB v/MM & SS P/S pålægges en bøde på 300.000 kr.

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

Mikael Sjöberg