

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 11. marts 2010

blev der i sag 85-2009

KK og BB

mod

ejendomsmægler MM
og Ejendomsmæglerfirmaet FF

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 26. februar 2009 har KK og BB indbragt ejendomsmægler MM samt dennes virksomhed, Ejendomsmæglerfirmaet FF, for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig blandt andet om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik ved at give mangelfulde oplysninger i forbindelse med salg af ejendommen, (..1..), til klagerne og ved at udarbejde en mangelfuld salgsopstilling og købsaftale samt undlade at udarbejde en formidlingsaftale i forbindelse med forsøg på gensalg af ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede udbød landbrugsejendommen beliggende (..1..) til salg.

Af indklagedes salgsopstilling af 10. juli 2008 fremgår blandt andet:

"Hyggelig ejendom med ny ridehal og 8,3 ha grænsende ned til ... Å.
Ejendommen er beliggende ved ..., ca. 15 km fra Aalborg i dejlig natur, med haven grænsende ned til ... Å, med ialt 600 m å-strækning. Boligen er opført i 1915 og senest ombygget i 2005. Boligen er opført i 2 plan med 128 m² i grundplan og 92 m² på 1. sal. Boligen er vandskuret, og taget eternit

...
Ejendommen opvarmes med olie- og fastbrændselsfyr. Vand fra offentligt vandværk.
Afløb til septiktank med sivedræn.

Driftsbygningerne består af de oprindelige staldbygninger, som er indrettet til hestehold samt en ny ridehal på 20 x 40m.

Der er et jordtilliggende på 8 ha 3796 m² som ligger samlet omkring ejendommen.

Der medfølger 6,04 alm. betalingsrettigheder.

En virkelig hyggelig hesteejendom med en smukt beliggende bolig."

I salgsopstillingen er brutto- og nettoudgiften og udgifterne til varme og vand ikke anført.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Af salgsopstillingen fremgår endvidere, at der på ejendommen er et maskinhus på 263 m² og en ridehal opført i 2006 på 800 m².

Af brev af 25. juli 2008 fra Aalborg kommune til sælger af ejendommen fremgår følgende:

"(..1..) – Ridehal

Der er den 12/10/2005 meddelt påbegyndelse af byggearbejde på ovennævnte adresse. Da vi endnu ikke har modtaget en færdigmelding af byggeriet, tillader vi at forhøre os om, hvor langt byggeriet er nået.

Hvis byggeriet allerede er udført; bedes du underskrive og returnere vedlagte færdigmeldingskort, således vi kan få afsluttet byggesagen i vores registre.

Som ejer af ejendommen, er det dit ansvar at få formidlet byggeriets tilstand videre til Teknik og Miljøforvaltningen.

Hører vi ikke fra dig inden 4 uger fra dette brevs dato, vil sagen blive henlagt og betragtet som et ikke udført byggeri."

I BBR-meddelelse udskrevet den 31. juli 2008 er ridehallen ikke anført.

Den 1. august 2008 blev der afholdt møde på ejendommen med deltagelse af klagerne, indklagede og sælger. Klagerne og sælgerne blev enige om, at sælger afholdt udgiften til en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Indklagede tog på den baggrund kontakt til en bygningssagkyndig, som foretog den byggetekniske gennemgang af ejendommen.

Den 5. august 2008 sendte indklagede en købsaftale til klagerens advokat. Købsaftalen var betinget af, at klagerens advokat og pengeinstitut "kan godkende denne i sin helhed" med frist for indsigelser til den 5. september 2008.

Den 29. august 2008 underskrev klagerne købsaftalen til en kontantpris på 3.625.000 kr.

Af købsaftalen fremgår, at handlen ikke er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom samt lov om omsætning af fast ejendom.

Det fremgår videre af købsaftalen, at der blandt andet medfølger en ridehal på 915 m².

Af punkt 9 i købsaftalen, som vedrører sælgers oplysninger, fremgår blandt andet:

- At det sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt
- At de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

Af pkt. 10 om vandforsyning fremgår, at ejendommen er tilsluttet "offentlig".

Af punkt 11 i købsaftalen fremgår:

"Køber er oplyst om, og erklærer sig bekendt med den købte ejendoms miljøforhold, herunder om, at der ikke er givet påbud om miljøforanstaltninger."

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Af købsaftalens punkt 12 fremgår, at sælger overdrager 6,04 betalingsrettigheder til køber. Betalingsrettighederne indgik i købesummen med en værdi på 20.000 kr.

Af købsaftalens pkt. 14 fremgår blandt andet, at "sælger sørger for lovliggørelse af ajlebeholder samt fyrrum".

Af købsaftalens pkt. 19 fremgår, at klagerne har fået udleveret salgsoptstilling af 10. juli 2008 samt brev fra Aalborg Kommune om tilladelse til dyrehold.

Af brev af 5. september 2008 fra klagernes advokat til indklagede fremgår blandt andet:

"Jeg har med tak modtaget købsaftale i denne handel, og jeg har under et møde i går drøftet sagen med køberne.

Jeg kan godkende handlen på følgende betingelser:

1. Sælger skal for egen regning retablere forsikring for ejendommen i normalt omfang, fra nu af og frem til overtagelsesdagen. Kopi af såvel police som kvittering for at præmien er betalt skal fremsendes hertil kontoret,

2. Der skal af købesummen tilbageholdes kr. 20.000 på vilkår, at de først kan frigives til sælger, når det er dokumenteret, at de medfølgende betalingsrettigheder endeligt overført i købernes navne.

Jeg er ikke i skrivende stund klar over, om SKAT kan rette et økonomisk krav imod køber, hvis sælger mod forventning ikke indfrier momsreguleringsforpligtelsen som aftalt.

4. Sælger skal inden overtagelsen udføre visse arbejder på ejendommen. Det skal være et vilkår, at såfremt disse aftalte arbejder mod forventning ikke er udført pr. overtagelsesdagen, så skal der tilbageholdes følgende beløb af købesummen:

a. El-arbejde laves færdig og lovlig i stueetagen i boligen kr. 20.000

b. Ajlebeholder og fyrrum – kr. 20.000

...."

Den 28. oktober 2008 bad indklagede på advokatens foranledning kommunen om et kommunalt oplysningsskema. Den 17. november 2008 sendte indklagede det kommunale oplysningsskema til klagernes advokat.

Af oplysningsskemaet fremgår blandt andet, at der er en igangværende miljøsag på ejendommen, at fyringsolietank skal sløjfes senest den 31. august 2008, og at ejendommen er tilsluttet almen privat vandforsyning. Endvidere fremgår, at der ikke er igangværende byggesag på ejendommen, og at der ikke anført forfalden gæld. I bilaget til skemaet tages der forbehold for eventuel restance vedr. forbrugsafgifter.

Af e-mail af 7. januar 2009 fra indklagede til klagerne fremgår blandt andet, at ejendommen skulle sættes til salg for 3.675.000 kr., og at salæret udgjorde 2,4 % af endelig salgspris + annoncer, hvilket klagerne bekræftede ved e-mail af 8. januar 2009. Der blev ikke underskrevet en formidlingsaftale.

Ved brev af 16. februar 2009 til sælgers advokat ophævede klagernes advokat handlen. Af brevet fremgår blandt andet:

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Vedr.: ... OPHÆVELSE AF HANDEL

CC og DD sælger ejendommen (..1..) til KK og BB.

I fortsættelse af dit brev af 12. september 2008, vender jeg hermed tilbage til denne handel, hvor jeg ikke har hørt fra dig siden modtagelsen af dit ovennævnte brev. Mine klienter har over den sidste måneds tid forsøgt at fremskaffe alle relevante oplysninger om ejendommen (..1..), hvilket har resulteret i et hav af overraskelser.

For det første er det konstateret, at den ridehal med et oplyst areal på ca. 915 m², som står på ejendommen, på nuværende tidspunkt ikke eksisterer i Aalborg Kommunes registreringer for ejendommen. Mine klienter har desangående konstateret følgende faktuelle hændelsesforløb:

1. CC ansøgte den 7. maj 2004 om byggetilladelse til opførelse af en ridehal på 20 * 40 meter i henhold til Bygningsreglement 1995. (bilag 1)
2. Der blev den 19. august 2004 udstedt byggetilladelse til ridehallen (bilag 2), hvilket skete på baggrund af en tegning (grundplan), hvor ridehallen var en selvstændig bygning, som ikke var sammenbygget med andre bygninger (bilag 3). Det kan direkte af bilag 3 udledes, at det var denne tegning, som var vedlagt ansøgningen om byggetilladelse, da den er stemplet modtaget i den daværende Sejlflod Kommune, Teknisk Forvaltning i maj 2004.
3. Ved skrivelse af 21. september 2005 (bilag 4) forlængede daværende Sejlflod Kommune byggetilladelsens gyldighed, så byggeriet først skulle være påbegyndt den 31. december 2005.
4. Ved skrivelse af 23. februar 2006 (bilag 5) tilskrev daværende Sejlflod Kommune sælgeren CC, idet man anmodede om at få meddelt datoen for påbegyndelsen af byggeriet. Det blev anført i et håndskrevet notat på skrивelsen, at "har vi ikke hørt fra dig inden 14 dage annullerer vi sagen. Kopi af brev af 21. september 2005 vedlagt".
5. Ved påtegning på samme bilag dateret 2. marts 2006 anførte sælger CC, at byggeriet var påbegyndt 10. december 2005, hvilket ligeledes ifølge påtegning blev noteret af kommunen den 2. og 13. marts 2006.
6. Den 25. juli 2008 tilskrev Aalborg Kommune sælgerne, jfr. den som bilag 6 vedlagte skrivelse. Det blev anført, at man ikke havde modtaget færdigmelding i byggesagen, og afslutningen på brevet er sålydende: "Hører vi ikke fra dig inden 4 uger fra dette brevs dato, vil sagen blive henlagt og betragtet som et ikke udført byggeri".
7. Den 6. november 2008 konstaterede Aalborg Kommune, jfr. notat vedlagt som bilag 7, at man ikke havde hørt fra sælgerne. Aalborg Kommune betragtede på dette grundlag sagen som afsluttet, og at man betragter ridehallen som "et ikke udført byggeri", jfr. bilag 6.
8. Aalborg Kommune har som bygningsmyndighed ikke registreret yderligere i sagen siden 6. november 2008.

Aktuel registreringsmæssig status hos bygningsmyndigheden, Aalborg Kommune, for så vidt angår ridehallen er derfor, at den ifølge bygningsmyndighederne er ikke eksisterende, og at sælger ikke i forhold til bygningsmyndighederne har foretaget sig noget siden byggesagen blev afsluttet den 6. november 2008.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Selv om bilagene i den nu afsluttede byggesag som sådan kan betragtes som historiske bilag, som ikke længere har relevans, bl.a. også fordi der i mellemtiden er trådt et nyt bygningsreglement i kraft, skal der dog i forhold til disse bilag bemærkes følgende:

- a. I strid med den tegning, som var vedlagt ansøgningen om byggetilladelse, så er der ikke den på tegningen anførte afstand på 5,3 meter mellem ridehal og maskinhus. De er simpelt hen i stedet bygget sammen, men da dette ikke fremgår af de oplysninger, som bygningsmyndighederne i sin tid fik, så vides det ikke, om dette lovligt kan gøres. Der tænkes specielt på, om dette af brandmæssige årsager kan være lovligt, her under om der i givet fald er særlige krav til adskillelsen mellem de to bygninger, og dette såvel byggeteknisk som brandteknisk. Jeg henviser specifikt til det om dette punkt anførte i byggetilladelsens sidste betingelse.
- b. Der foreligger ingen statiske beregninger på de stålspær, som er brugt i forbindelse med opførelsen af ridehallen. Desangående bemærkes det, at ridehallen ifølge min klients oplysninger er opført af "genbrugsspær", hvorfor der formentlig slet ikke kan fremskaffes de relevante oplysninger til brug for udfærdigelsen af de af kommunen krævede statiske beregninger.
- c. Der er på ridehallen ikke udført 5 % brandventilation, hvilket blev krævet i den nu udløbne byggetilladelse.
- d. De på ridehallen værende ovenlysvinduer er ikke sikret med gennemtræden, hvilket blev krævet i den nu udløbne byggetilladelse.
- e. Der mangler opfyldelse af diverse øvrige forhold i den nu udløbne byggetilladelse, her under erklæringer fra relevante håndværkere, som evt. har udført de arbejder, som kræver autorisationer—el, kloak og VVS.

Mine klienter har endvidere hos bygningsmyndigheden Aalborg Kommune faet oplyst, at der den 1. november 2005 blev foretaget miljøtilsyn på ejendommen, i hvilken forbindelse det blev udstedt et direkte påbud om inden 1. april 2006 at fa etableret afløb fra møddingsplads til ajlebeholder. Dette er endnu ikke udført. Desangående bemærkes det, købsaftalen nederst side 5 af 12 indeholder en sælgererklæring om, at der ikke er givet påbud om miljøforanstaltninger — hvilket altså har vist sig at være en usand sælgererklæring. Det skal dog desangående bemærkes, at købsaftalen indeholder en passus om, at "sælger sørger for lovliggørelse af ajlebeholder samt fyrrum", men at dette ifølge ordlyden ikke vedrører "afløb fra møddingsplads".

Det er dernæst konstateret, at der er opsat en anden (og brugt) olietank på ejendommen, men at dette ikke er meddelt bygningsmyndigheden Aalborg Kommune i form af fremsendelse af tankattest. Aktuell status på ejendommens olietank er derfor, at den er ulovlig og ikke må anvendes.

Endvidere er der udlagt ca. 600 m² slagger i den vestlige indkørsel. Dertil er der at bemærke, at dette alene må ske, såfremt der forinden var indhentet tilladelse desangående. Dette fremgår af den dagældende bekendtgørelse nr. 655 af 27. juni 2000 (som var gældende frem til udgangen af 2007, og nu er erstattet af bekendtgørelse nr. 1480 af 12. december 2007).

Aktuel status er ifølge bygningsmyndighederne, at der ikke foreligger nogen tilladelse til at udlægge slagger som sket (eller hvilket materiale der nu er tale om) på den ca. 600 m² store indkørsel, hvorfor det ikke vides, om dette forhold kan lovliggøres.

000 000 000

Dernæst er situationen også den, her knap 2 uger før den ifølge købsaftalen planlagte overtagelsesdato, at der ikke foreligger nogen form for tilbagemeldinger fra sælger eller

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

sælgers rådgivere om eller i anledning af de forhold, som sælger ifølge handelsvilkårene skulle udføre forinden overtagelsen, nemlig følgende:

- el i stuehusets underetage laves færdig og lovlig, og
- sælger sørger for lovliggørelse af ajlebeholder og fyrrum.

Alt i alt må køberne og jeg konstatere, at forholdene omkring ejendommen (..1..) vel mest præcist kan karakteriseres som "fuldstændig kaotiske", lige som det også må konstateres, at der i forhold til handelsvilkårene foreligger massive og adskillige meget væsentlige fejl og mangler ved ejendommen.

På dette faktuelle grundlag, som jeg her punkt for punkt har redegjort for, ophæver jeg hermed handlen på vegne køberne, KK og BB.

I konsekvens heraf vil mine klienter ikke pr. 1. marts 2009 tage initiativ til at overtage og tiltræde ejendommen som nye ejere.

..."

Den 24. februar 2009 anmeldte indklagede en ny brugt olietank til brug for opvarmning på ejendommen til kommunen. Den 3. marts 2009 skrev kommunen til indklagede, at olietanken ville blive indberettet til Bygnings- og Boligregisteret.

Klagerne har i marts 2009 anlagt retssag mod sælgerne med påstand om, at handlen skal hæves blandt andet med henvisning til det i ophævelsesskrivelsen anførte.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har anført:

Generelle bemærkninger

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede har tilbageholdt væsentlige oplysninger for klagerne, som var væsentlige for klagernes beslutning om køb af ejendommen. Alle relevante dokumenter, som kunne afsløre de graverende og ulovlige forhold på ejendommen, har indklagede åbenlyst forsøgt at skjule for dem.

Forbruger køb

Indklagede var vidende om, at klagerne købte ejendommen som en lystejeendom udelukkende til privat brug og med mulighed for at have deres heste på ejendommen. De er ikke momsregistrerede, og det primære formål med købet af ejendommen var, at der var en ny ridehal til klagernes egne heste og ejendommens flotte beliggenhed.

Klagernes interesse for heste begyndte for ca. 15 år siden, da klagerne købte en pony til deres datter. De har nu 4 heste. Det kræver næsten daglig træning for klagernes datter at holde sig på et fornuftigt rideniveau. I dag bruger klagerne ca. 1 time pr. gang på transport flere gange om ugen til opstaldningssted og derfra med deres hestetrailer til ridehal og retur. På den baggrund besluttede klagerne i 2006, at de ønskede at flytte til en ejendom, hvor de selv kunne passe deres heste, men det skulle samtidig være meget tæt på/eller med en ridehal.

Købet af ejendommen er et forbruger køb til brug for privat bolig. Klagerne har ikke på noget tidspunkt haft intentioner om drift af ejendommen.

På købstidspunktet var den ene klager ansat som redder hos Falck og den anden klager ansat som teamsupporter.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Før underskrivelse af købsaftalen var klagerne til møde med deres bankrådgiver hvor de drøftede klagernes økonomi. Der blev ikke udarbejdet et budget.

Ejendommens 19 hestebokse er indrettet i 2 bygninger. Den ene bygning er indrettet med 3 nyere hestebokse og mulighed for at indrette endnu 1 boks. Den anden bygning er indrettet med 16 hestebokse, og da klagerne købte ejendommen til privat brug og henset til bygningens ringe stand, havde klagerne ikke påtænkt at fortsætte disse lejemål.

Med hensyn til ejendommens jordtilliggende var det klagernes plan at etablere en udendørs ridebane og sammen med de eksisterende bygninger, ville det udgøre ca. 1 ha. jord. Derudover skulle der være en vinter og sommerfold, som ville udgøre ca. 4 ha. Det var hensigten, at de resterende ca. 3 ha. jordtilliggende skulle anvendes til dyrkning af hø og halm/havre, så klagerne kunne være selvforsynende med foder til deres heste.

Købsaftalens punkt 12 vedrører overførsel af betalingsrettigheder på ejendommen, men indklagede har ikke informeret klagerne om, at det ikke var muligt at få overført betalingsrettighederne, hvis man ikke er momsregistreret.

Ridehal

De oplysninger, der fremgår af salgsopstillingen, stemmer ikke overens med indholdet i købsaftalen. Af salgsopstillingen fremgår det, at der er et maskinhus på 263 m², som er opført i 1975 og en ridehal på 800 m², som er opført i 2006. Af købsaftalen fremgår det kun, at der er en ridehal på 915 m² og intet maskinhus. Ridehallen og maskinhuset var rent faktisk én bygning på 915 m². Klager er efterfølgende blevet gjort bekendt med, at salgsopstillingen kan betragtes som en garanti.

Desuden fremgår det af den endelige købsaftale, at indklagede rettede købsaftaleudkastet således, at han fjernede en bygning på 76 m² og ikke maskinhuset på 263 m². Der er således en difference på 210 m² af de samlede antal m² for tilbygninger, hvis man sammenligner BBR-meddelelsen fra februar 2009 med købsaftalens samlede bygningsareal for tilbygninger.

Ifølge udskrift af Bygnings- og Boligregistret af den 19. februar 2009 fremgår ridehallen nu som opført i 2008. Arealet er på købsaftalen angivet til 915 m², og byggesagen er ikke byggeteknisk afsluttet. Den BBR-meddelelse, klagerne modtog fra indklagede i forbindelse med købet, indeholdt ikke oplysninger om bygning nr. 7 (ridehal). Sagen er nu henlagt og betragtes som et ikke udført byggeri af Aalborg Kommune, men indklagede forventede selvfølgelig en godkendt ridehal. Indklagede burde have gjort klageren bekendt med, at ridehallen ikke var godkendt af kommunen.

Klagerne bestrider, at det på mødet med sælger blev oplyst, at der manglede færdigmelding på ridehallen.

Kommunalt oplysningsskema

Indklagedes gennemgang af købsaftalen var meget overfladisk. BBR-meddelelsen blev ikke nævnt, og der forelå ikke noget kommunalt oplysningsskema. Det kommunale oplysningsskema er dateret den 14. november 2008. Skemaet blev kun

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

fremsendt til klagernes advokat, og først på mødet med advokaten den 3. februar 2009, blev klagerne gjort bekendt med skemaet.

Såfremt klagerne havde fået det kommunale oplysningsskema forud for underskriften på købsaftalen, ville de ikke have skrevet under, da de ville have været opmærksomme på, at der var en verserende byggesag og miljø sag på ejendommen, og at der er forfalden gæld.

Slagger

Indklagede burde have opdaget, at der var lagt 600 m2 slagger ud i den vestlige indkørsel ved besigtigelsen af ejendommen.

Olietank

Ved klagernes første besigtigelse af ejendommen lå den gamle overfladeolietank på den vestlige side af ridehallen. Tanken har således også været der, da indklagede tog ejendommen til salg.

Ifølge kommunen er olietanken ulovlig og skulle have været sløjfet senest den 31. august 2008, hvilket også fremgår af det kommunale oplysningsskema.

I købsaftalens punkt 11 om miljøforhold fremgår det, at køber er oplyst om og erklærer sig bekendt med den købte ejendoms miljøforhold, herunder om, at der ikke er givet påbud og miljøforanstaltninger.

Klagerne har ikke fået oplysning om kommunens brev af 4. november 2005 om miljøpåbud.

Energimærke

Klagerne anfører, at indklagede ikke gjorde dem bekendt med, at energimærket var lovpligtigt ved handel med fast ejendom. Klagerne er derfor heller ikke blevet oplyst om energiforbrugsuplysninger, årsopgørelse fra sælgers energiselskab eller om olieforbruget på ejendommen.

Klagerne mener, at det havde været relevant at få udarbejdet inden købet, så de kunne være bekendt med boligens mulige energibesparelser.

Købsaftalemøde

Klagerne føler, at indklagede ville presse dem til at underskrive købsaftalen den 1. august 2008. Derfor rettede klagerne henvendelse til deres advokat den 4. august 2008 om, at købet var sat i bero, da de ønskede at se den byggetekniske rapport, tilbud fra forsikringsselskabet mv. inden underskrift. Klagerne underskrev først købsaftalen den 28. august 2008 på indklagedes kontor.

Henvendelse til byggesagkyndig

Klagerne anfører, at indklagede ikke ifølge loven må tage kontakt til en bygnings-sagkyndig. Dette skal sælger selv forestå. Indklagede rettede henvendelse til en bygningssagkyndig, som bor tæt på indklagedes bopæl. Klagerne anfører, at der derfor ikke var tale om en uvildig gennemgang af ejendommen.

Yderligere bemærkninger

Klagerne har desuden anført, at indklagede har handlet i strid med formidlingsbekendtgørelsens § 23, da han ikke tydeligt har fremhævet, at der ikke blev anvendt en standardkøbsaftale.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne har i forbindelse med indklagedes bemærkning om, at de ønsker at hæve handlen på grund af, at de ikke kan få solgt deres eget hus oplyst, at det tværtimod er et held, at de ikke kunne få solgt deres oprindelig bolig, da de ellers ville have haft overtaget en ejendom med mange ulovlige forhold. De ville have været havnet i en økonomisk ruin, da der ikke er mulighed for at gøre krav mod sælgerne grundet de mange udlæg i ejendommen.

Endvidere har klagerne fundet flere fejl. I købsaftalen anføres det, at vandforsyningen er offentlig, men i det kommunale oplysningsskema fremgår det, at den er privat. Der står ikke noget i købsaftalen omkring HPFI-relæ eller den nye hestelov, som trådte i kraft 1. januar 2008, og som kan blive en bekostelig affære. Klagerne har heller ikke modtaget et matrikelkort.

Indklagede har betalt for sælgers forsikring af ejendommen.

Klagerne har ikke modtaget ejendomsskattebilletten for 2008. Den er sandsynligvis udeladt, fordi morarenter var anført.

Da de ikke kunne få solgt deres oprindelige bolig i november 2008, tog de kontakt til indklagede med henblik på, at indklagede skulle forsøge at sælge den købte ejendom, inden klagernes overtagelse. Indklagede oplyste i den forbindelse klagerne om, at der ikke var behov for en formidlingsaftale. Forholdet imellem dem beroede på tillid. Indklagede sendte dog i januar 2009 en e-mail til klagerne om deres aftale om eventuelt salg af ejendommen.

Klagerne er efter indgivelse af stævning blevet bekendt med, at der er udlæg på ejendommen, hvilket indklagede burde have gjort dem opmærksom på.

Indklagede har anført:

Generelle bemærkninger

Indklagede har bl.a. anført, at han er ganske uforstående overfor klagen, da klagerne har haft bistand fra deres advokat fra købsaftalens udformning frem til underskrifterne.

I november 2008 tog klagerne kontakt til indklagede for at drøfte et muligt gensalg af ejendommen, da de ikke kunne få solgt deres hus. Klagerne prøvede at få hævet handlen, da de ikke kan få solgt deres hus.

Forbrugerløb

Ejendommen er solgt til klagerne som landbrugsejendom og efter gældende regler derfor. I indklagedes salgsopstilling, købsaftale samt markedsføring på hjemmesiden er det præciseret, at der er tale om en landbrugsejendom. Klagerne har derfor været bekendt med dette fra starten. Ejendommen er også i tingbogen noteret som landbrugsejendom med heraf følgende krav om bopælspligt. Det betyder også, at den normale 6 dages fortrydelsesret ikke eksisterer, at man ikke kan få tilstandsrapport samt ejerskifteforsikring, hvilket fremgår af købsaftalens pkt. 2.

Driftsbygningerne er indrettet til større hestehold med tilhørende ridehal og underlagt kommunens tilladelse til at have dyrehold, hvilket er noteret til 5,17 dyreenheder hestehold, svarende til 15 middelstore heste mellem 300 og 500 kg. Driftsbygningerne er indrettet med 19 hestebokse, hvoraf 15 bokse var udlejet på

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

besigtigelsestidspunktet, men kan opsiges med en måneds varsel. Størstedelen af landbrugsjorden er tilskudsberettiget via Direktoratet for FødevareErhverv, og vil for ansøgningsåret 2009 få overdraget 6,04 betalingsrettigheder, hvilket indebærer, at man driver jorden med støtteberettigede afgrøder – herunder græs. Disse rettigheder var klagerne meget interesserede i at få overdraget og indgår med 20.000 kr. i købsaftalen.

Indklagede undrer sig over, at klagerne ikke ønsker drift på gården, da der tidligere har været ønske om overførsel af betalingsrettigheder, der kræver drift af gården.

Hvis klagernes hus ikke blev solgt som planlagt, var de nødt til at sætte (..1..) til salg igen. Engang i efteråret fik indklagede besked på, at indklagede gerne måtte sælge ejendommen videre, hvis der kom en Liebhaber forbi, for håbet om at der kom en og købte klagernes hus, var klagernes største ønske. Indtil jul skulle ejendommen ikke sættes på nettet.

Klagerne har også anført overfor indklagede, at hvis indklagede kunne sælge det meste af jorden fra (..1..), kunne klagerne blive i huset, men det var den sidste løsning, som indklagede skulle forsøge. Indklagede har en skitse liggende i sagen, hvor klagerne har tegnet ind med evt. nye skel, samt notater om at ejendomsavancen kunne komme på tale, når jorden blev solgt fra. Klagerne havde ikke økonomi til at stå med to boliger.

Klagerne og sælger var langt henne i forhandlingerne, inden indklagede kom ind i billedet. Det var bl.a. aftalt, at sælger skulle give 550.000 kr. retur i kontanter til renovering af ejendommens staldanlæg, herunder den del, der var udlejet. Køb af 8 ha jord til 4 heste står ikke i forhold til hinanden.

Ridehal/købsaftale

Forud for mødet den 1. august 2008 udarbejdede indklagede udkast til købsaftale på baggrund af de vilkår, som sælger og klagerne havde drøftet. Indklagede sendte herefter udkastet til klagerne. På mødet drøftede de handelsvilkårene, som sælger og køber var blevet enige om, og indklagede blev bedt om at udarbejde endelig købsaftale på baggrund af de informationer samt mødets indhold. Sælger gjorde opmærksom på, at der manglede færdigmelding af ridehallen, samt at bygningernes arealer ikke var som anført i salgsopstillingen. Indklagede rettede herefter købsaftalen, så den passede med de faktiske bebyggede arealer.

Kommunalt oplysningsskema

Indklagede er ikke bekendt med, at det er lovpligtigt at fremskaffe kommunalt oplysningsskema i landbrugshandler, og klagernes advokat har ikke betinget handlen af dette. Advokatens sekretær bad ultimo oktober 2008 indklagede om at fremskaffe oplysningsskemaet. Indklagede fik oplysningsskemaet fra kommunen og fremsendte det til klagernes advokat den 17. november 2008. Advokaten er valgt af køberne, hvorfor indklagede antager, at advokaten vil og kan repræsentere køberne alene.

Slagger

Sælger har ikke oplyst indklagede om slagger på ejendommen og ved indklagedes besigtigelse af ejendommen, har indklagede ikke været opmærksom på dette forhold. Slaggerne er brugt på et område i tilknytning til ridehal, møddingplads og parkeringsplads bagved ejendommen, hvor tidens tand med jord, ukrudt, halm-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

strå, møddingsaffald sammen med grus er kørt ned i arealet, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger fra indklagedes side.

Olietank

Det fremgår af den byggetekniske gennemgang af ejendommen, at boligen opvarmes med fastbrændselsfyr placeret i separat kedelrum i den tidligere stald. Sælger oplyste på købsaftalemødet ultimo juli, at en gammel overflade olietank var fjernet for længst i forbindelse med oliefyr fra baggang i boligen, og at sælger inden overtagelsen ville sørge for, at den blev afmeldt hos kommunen. Indklagede konstaterede på mødet, at der ikke var nogen olietank tilsluttet, og at den oprindelige olietank var fjernet. Derfor har indklagede ikke noteret noget om olietank i købsaftalen.

Den nu registrerede olietank hos kommunen er en brugt olietank, som sælger efter købsaftalen har lovet klagerne at tilslutte et oliefyr i tilknytning til et fastbrændselsfyret i driftsbygningen inden overtagelse. Derved var klagerne ikke afhængige af at fyre med fast brændsel flere gange om dagen i flytteperioden, hvor indklagede som en service for sælgerne har anmeldt tanken til kommunen.

Sælger har i købsaftalen oplyst, at han vil sørge for lovliggørelse af aljebeholder/møddingplads, hvilket i advokatens godkendelse af handlen er skitseret som tilbageholdelse af 20.000 kr. incl. fyrrum.

Energimærke

På mødet ultimo juli 2008 blev der drøftet lovpligtigt energimærke, hvilket klagerne fravalgte, idet der var tale om et ældre hus. Klagerne ønskede, at der i stedet blev udarbejdet en byggeteknisk gennemgang af boligen, og at sælger betalte for denne i stedet for. Sælger var på dette tidspunkt betænkelig ved at betale en byggeteknisk gennemgang, velvidende at klagerne til enhver tid kunne kræve et energimærke uanset, om det fraskrives i købsaftalen.

Henvendelse til bygningssagkyndig

Det er korrekt, at ejendomsmægleren ved handel med boliger ikke må rette henvendelse til en byggesagkyndig, men da der er tale om et landbrug, hvor der ikke kan udarbejdes tilstandsrapport eller ejerskifteforsikring, er der intet til hinder for at mægleren sørger for at få kontakt til en bygningssagkyndig – så længe der er tale om en byggeteknisk gennemgang.

Yderligere bemærkninger

Indklagede har betalt forsikringen for sælger, da det var et led i handlen, at sælger skulle sørge for bl.a. stormskadeforsikring. For hurtig ekspedition betalte sælger kontant til indklagedes kontor og pengene blev via indklagedes homebanking betalt til forsikringsselskabet straks herefter.

Indklagede har anvendt en standard købsaftale gældende for salg af landbrugs-ejendom, da indklagede anvender boligsystemet C&B, der er godkendt af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Da ejendommen først skulle overtages 1. marts 2009, var han ikke bekendt med, at køber ønskede skattebilletten for 2008.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Forbruger køb

Indklagede har bevisbyrden for, at en given handel ikke er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovens § 1, stk. 3, 2. pkt.

Disciplinærnævnet finder, at det påhviler indklagede inden handlens indgåelse at afklare til hvilket formål, ejendommen erhverves for at fastslå, om handlen er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom.

Efter klagerne egne oplysninger skulle ejendommen primært anvendes til bolig samt til opstaldning af deres 4 egne heste med mulighed for etablering af ridebaner til eget brug samt dyrkning af jord til foder til egne heste.

Nævnet finder ikke, at indklagede har løftet bevisbyrden for, at klagerne hovedsageligt skulle anvende ejendommen erhvervsmæssigt.

Nævnet finder det godtgjort, at klagerne skulle anvende ejendommen som bolig og landbrugsbygningerne til opstaldning af deres 4 egne heste. Ejendommen var således hovedsagelig bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for klagerne, hvorfor salget er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom, jf. § 1, stk. 5, nr. 2, jf. § 1, stk. 1, nr. 2.

Salgsopstilling

Da formidling af salget af ejendommen til klagerne er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom, opfylder indklagedes salgsopstilling ikke minimumskravene i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 13 og § 20 på det tidspunkt, hvor ejendommen blev solgt til klagerne, der var forbrugere i lovens forstand, jf. ovenfor.

Det bemærkes, at nævnet ikke finder grundlag for at kritisere, at landbrugsejendommen oprindeligt blev udbudt som en erhvervsejendom med en salgsopstilling, der ikke opfyldte minimumskravene, idet formidlingen først blev omfattet af lov om omsætning af fast ejendom på det tidspunkt, hvor klagerne som forbrugere indgik i seriøse forhandlinger om køb af ejendommen.

Kommunalt oplysningsskema, manglende færdigmelding af ridehal, m.v.

Af lov om omsætning af fast ejendom § 14 fremgår, at formidleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Indklagede indhentede først kommunalt oplysningsskema efter handlens afslutning og efter anmodning fra klagerne advokat.

Som sagen forligger oplyst, lægger nævnet til grund, at klagerne heller ikke fik udleveret tingbogsattest, skattebillet for 2008 eller matrikelkort sammen med købsaftalen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik og lov om omsætning af fast ejendom § 14, at tingbogsattest, kommunalt oplysningsskema, skattebillet for 2008 og matrikelkort ikke blev udleveret til køberne sammen med købsaftalen.

Indklagede har anført, at sælger på et møde med klagerne og indklagede forud for handlens indgåelse oplyste, at byggeriet af ridehallen ikke var færdigmeldt. Dette er bestridt af klagerne.

Indklagede har i købsaftalen ikke anført den meget væsentlige oplysning, at byggeriet af ridehallen ikke var færdigmeldt til kommunen. Nævnet finder det herefter ikke godtgjort, at klagerne inden købsaftalens underskrift blev informeret om, at byggeriet af ridehallen ikke var færdigmeldt til kommunen.

Nævnet finder det groft i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke anførte i købsaftalen, at byggeriet af ridehallen ikke var færdigmeldt til kommunen.

Nævnet finder det endvidere i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede anførte i købsaftalen og salgsopstilling, at ejendommen var tilsluttet offentlig vandforsyning, selv om ejendommen ifølge det kommunale ejendomsoplysnings-skema er tilsluttet almen privat vandforsyning.

De manglende oplysninger og dokumenter har medført, at den efterfølgende berigtigelse af handlen ikke var af ekspeditions-mæssig karakter.

Tilstandsrapport, miljøforhold m.v.

Handlen er ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, jf. lovens § 1, stk. 2, idet ejendommen er undergivet landbrugspligt. Derfor gælder reglerne for tilstandsrapport og ejerskifteforsikring ikke i den pågældende handel.

Nævnet finder det således ikke i strid med lov om omsætning af fast ejendom eller god ejendomsmæglerskik, at indklagede har rettet henvendelse til en bygningssagkyndig med henblik på en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som sælgerne har betalt for.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har haft viden om, at der er udlagt slagger på ejendommen.

Nævnet finder endvidere, at klagerne i købsaftalen er blevet gjort opmærksom på, at ajlebeholderen skulle lovliggøres, og klagerne har i den forbindelse forbeholdt sig retten til at tilbageholde 20.000 kr. af købesummen.

Nævnet finder det hverken i strid med lov om omsætning af fast ejendom eller god ejendomsmæglerskik, at indklagede betalte for sælgers forsikring af ejendommen.

Nævnet frifinder således de indklagede for ovennævnte klagepunkter.

Forsøg på gensalg af ejendommen

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder det godtgjort, at klagerne og indklagede i januar 2009 pr. e-mail indgik aftale om et forsøg på gensalg af ejendommen uden, at der blev oprettet en skriftlig og underskrevet formidlingsaftale i overensstemmelse med lov om omsætning af fast ejendom § 10 og formidlingsbekendtgørelsens § 6 og § 7.

5 medlemmer udtaler:

En skriftlig formidlingsaftale skal sikre, at forbrugeren har indsigt i, hvad opdraget omfatter, og det følger heraf, at en skriftlig formidlingsaftale skal indgås uden ugrundet ophold efter, at ejendommen er sat til salg hos ejendomsmægleren. Dette er ubestridt ikke sket i denne sag. Indklagede ejendomsmægler har herved overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 1.

2 medlemmer (ejendomsmæglerne Arne Kjær og Ina Berland) udtaler:

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 3, at ejendomsmægleren fortaber retten til salær, hvis formidlingsaftalen ikke er i overensstemmelse med lovens § 10, stk. 1 og 2. Disse medlemmer finder ikke, at det kan udledes af § 10, stk. 1, at formidlingsaftalen skal udarbejdes på et bestemt tidspunkt efter, at ejendommen er sat til salg hos mægleren, hvorfor disse medlemmer stemmer for at frifinde den indklagede ejendomsmægler for dette klagepunkt.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Sanktion

Indklagede ejendomsmægler, MM, pålægges en bøde på 25.000 kr. jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1. Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om flere overtrædelser af lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik.

Den omstændighed, at købsaftalen var betinget af klagernes advokats godkendelse i sin helhed, og at klagernes advokat ved sin gennemgang af købsaftalen burde have været opmærksom på en række af de forhold, som klagerne har inddraget under nærværende klage, fritager ikke indklagede for ansvar og pligter efter lov om omsætning af fast ejendom.

Nævnet finder ikke grundlag for tillige at tildele Ejendomsmæglerfirmaet FF en sanktion.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, MM, pålægges en bøde på 25.000 kr.

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

Lone Bach Nielsen