

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 246 – 2013

AA
[Adresse]
[By]

mod

CC
[Adresse]
[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed BB
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 14. november 2013 har AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden 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, § 14, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet korrekte oplysninger om størrelsen af ejendomsbeskatning af den ejendom, som klagen vedrører.

Sagens omstændigheder:

Klager og hans hustru erhvervede en ejendom i 2011, mens denne var på projektstadiet.

Købsaftalen var udarbejdet af et advokatkontor.

I salgsmaterialet var der angivet en prognose/et estimat over ejendomsskatten 1. år (2012) på 15.975 kr.

Det viste sig senere, at ejendomsskatten konkret kom til at være 32.324,42 kr. for 2013.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sælger af ejendommen var et entreprenørselskab/udviklingsselskab.

Klager fik kendskab til, at andre købere havde fået erstatning og klagede til indklagede over den store forskel mellem det oplyste beløb og det reelle beløb den 20. marts 2013.

Indklagede sendte klagen videre til sælgeren af ejendommen.

Sælger svarede i brev den 7. maj 2013, at beregningen af ejendomsskatten var foretaget på baggrund af såkaldte områdepriser, der var oplyst af SKAT, og at beregningen var foretaget på samme måde, som man forventede SKAT ville beregne på.

Beregningen var kun et estimat, og der var gjort opmærksom på dette forhold i købsaftalen, pkt. 1.9. Ligeledes var der gjort opmærksom på, at SKATs endelige beregning ville bero på et konkret skøn og vurdering af den færdige ejendom.

Parternes bemærkninger:

Klager: Klager har bl.a. anført, at det ikke kun er et spørgsmål om, at ejendomsskatten var højere 1. år, men også at den ville stige fra dette højere niveau. Niveauet lå langt højere, end klager med rette havde kalkuleret med, før købsaftalen blev indgået.

Indklagede: Indklagede har bl.a. anført, at ejendommen var på projektstadiet, da klager købte den. Der var derfor ingen selvstændig ejendomsvurdering eller ejendomsskattebillet.

I salgsmaterialet havde indklagede brugt de oplysninger, som sælger havde leveret fra bl.a. SKAT.

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.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 14, skal formidleren i fornødent omfang 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 har fået diverse oplysninger om projektet fra sin opdragsgiver/sælgeren, herunder oplysningerne, der skulle danne grundlag for beregningen af den forventede ejendomsskat.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Beløbet er i salgsopstillingen angivet meget konkret. Indklagede burde have oplyst, at dette tal beroede på et skøn/ eller have fremlagt beregningsgrundlag.

Det fremgår af købsaftalen, pkt. 1.9., at der var tale om et estimat.

Der var tale om en ejendom blandt flere, der var på projektstadiet, og derfor var der ikke sammenlignelige ejendomme.

Indklagede burde derfor ikke have angivet beløbet så nøjagtigt uden at oplyse baggrunden herfor.

Indklagede har således overtrådt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom og har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel.

Nævnet finder af samme grunde som ovenfor ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed BB.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, 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