

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015

blev der i sag 249 – 2013

AA
[Adresse]
[By]

mod

Ejendomsmægler BB
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 29. november 2014 har AA indbragt 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, 1. pkt., og 14, Bekendtgørelse om formidling, udbud, rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen), § 13, stk. 1, nr. 5, nr. 7 og nr. 15, § 16, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse, at registreringen af en del af ejendommen som erhverv ikke kunne nedlægges, ved ikke at vedhæfte den nyeste tilstandsrapport til købsaftale samt oplyse i salgsopstilling, at der kunne opnås 80 % realkreditbelåning.

Sagens omstændigheder:

Klager tog kontakt til indklagede i september 2013, da han var interesseret i at erhverve ejendommen [adresse], [by], der var beliggende i et industrikvarter.

217 m² af ejendommen var værksted og 158 m² var godkendt til bolig. Klager havde tiltænkt værkstedet til hobbybrug, men ikke til erhvervsbrug.

Den 13. august 2014 sendte indklagede den seneste tilstandsrapport for ejendommen.

Den 16. oktober 2013 underskrev klager købsaftalen og tog et forbehold for klagers rådgivers accept.

Klagers rådgiver sendte sine betingelser/indsigelser for købsaftalens godkendelse henholdsvis den 25. oktober og den 28. oktober 2013.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. oktober, den 1. november og den 4. november 2013 rykkede rådgiveren sælgers advokat for svar. Indklagede var sat på disse mails cc/i kopi.

Indklagede svarede den 30. oktober og den 4. november 2013, at hun arbejdede på sagen og ville koordinere med sælger og advokaten.

Klager har fået dækket sine omkostninger via Ejendomsmæglerens Landsorganisation til advokat samt beløb til indgivelse af klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling, mod at klager trak klagen ved Klagenævnet tilbage. Klager har dog bibeholdt sin klage ved Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager: Klager har bl.a. anført, at indklagede havde givet indtryk af, at ejendommens erhvervsdel kunne nedlægges.

Indklagede havde oplyst i salgsopstillingen, at 80 % af ejendommen kunne finansieres ved realkreditlån. Denne belåning var en forudsætning for klagers køb af ejendommen.

Erhvervsdelen, der var et værksted, egnede sig ikke til beboelse.

Det viste sig senere, at det ikke kunne lade sig gøre at nedlægge erhvervsdelen. Dette medførte, at klager ikke kunne opnå realkreditbelåning til hele ejendommen. Prisen for ejendommen var dermed for høj, og klager måtte opgive købet.

Indklagede oplyste flere gange, at hun havde talt med kommunen, og at "der var muligheder".

Klager har dertil anført, at indklagede har forsøgt at sælge en erhvervsejendom til privat brug i et industrikvarter.

Der var tillige fejl i ejerskifteforsikringstilbuddet, idet der stod angivet, at tilbuddet gjaldt en privat ejendom med 86 m² tilbygning, og ikke en privat/erhvervsejendom med 276 m² tilbygning.

Klagers rådgiver forsøgte adskillige gange gennem 3 uger at få kontakt til sælgers advokat, men denne ignorerede rådgiveren.

For så vidt angik klagers besøg på ejendommen, havde klager indgået en aftale med indklagede om, at alt i værkstedet skulle indgå i handlen. Da han så, at nogen var i færd med at fjerne ting fra værkstedet, forsøgte han først at kontakte indklagede, og da det ikke lykkedes, henvendte han sig til vedkommende.

Det viste sig, at vedkommende var sælgeren, og da købsaftalen var underskrevet første gang, var sælger bekendt med aftalen, om at alt inventar i værkstedet var en del af handlen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager var på ejendommen ca. en time, og han og sælger havde en konstruktiv snak. Sælger slog 10.000 kr. af prisen som kompensation for det fjernede inventar.

Det var klager selv, der efterfølgende tog billeder af inventaret i værkstedet, og det var ikke på indklagedes initiativ.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at hun vedkender, at der ved en fejl blev vedhæftet en forældet tilstandsrapport og elrapport til købsaftalen i forbindelse med handlen.

Indklagede afviser dog, at dette var et problem, da både klager og dennes advokat allerede forinden havde fået udleveret de gældende rapporter.

Indklagede medgiver tillige, at hun ikke har opdaget fejl i angivelsen af udhusets størrelse i ejerskifteforsikringstilbuddet. Klager havde dog selv kontaktet forsikringsselskabet og fået løst problemet.

Indklagede har dertil anført, at det var forsikringsselskabet, der havde angivet størrelsen forkert. Indklagede havde sendt de korrekte BBR-oplysninger.

Indklagede har kompenseret klageren på grund af de nævnte fejl for hans udgift til en rådgiver.

Indklagede havde kontakt til kommunen, som havde givet udtryk for, at der var mulighed for at nedlægge erhvervsdelen, men denne mulighed blev ikke aktuel, da sælger ikke ønskede at sælge til klager.

For så vidt angik afslaget i pris for inventar har indklagede oplyst, at det var hende, der mæglede mellem parterne, således at sælger gav et afslag i pris, selvom sælger var imod det.

Indklagede fik efterfølgende iværksat, at der blev taget fotos af inventaret, så der ikke skulle være yderligere problemer herom.

Det var sælger selv, der valgte ikke at ville sælge til klageren. Dette skyldtes dels, at klager var mødt op på ejendommen uanmeldt og dels, at klager havde stillet ekstra krav i forbindelse med handlen.

Derefter frafaldt klager sine krav, men sælger ønskede ikke at handle med klageren. Indklagede havde forklaret klager, at det var sælgers ret at bestemme, hvem hun ville sælge til.

Det var ikke indklagedes fejl, der medførte, at handlen ikke blev gennemført.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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, § 13, stk. 1, 1. pkt., skal en formidler bl.a. give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen og dennes gennemførelse.

Ifølge lovens § 14 skal en formidler foretage fornødne undersøgelser og kontrollere oplysninger i fornødent omfang.

Ifølge formidlingsbekendtgørelsen, § 13, skal formidleren udarbejde en specificeret salgsopstilling.

Nævnet bemærker, at salgsopstillingens oplysninger skal være præcise og korrekte.

En stor del af den pågældende ejendom var kategoriseret som erhverv. Nævnet lægger til grund, at kommunen ikke ville acceptere, at erhvervsdelen blev nedlagt. Indklagede burde have undersøgt disse forhold, før udarbejdelsen af salgsopstillingen, således at oplysningerne heri var korrekte.

Da indklagede i det opregnede finansieringsforslag har antydnet, at en køber ville kunne opnå 80 % realkreditbelåning, har indklagede givet et fejlagtigt indtryk af de økonomiske forudsætninger for købet af den pågældende ejendom.

Da indklagede således ikke har sørget for præcise og korrekte oplysninger, hverken i salgsopstilling eller senere, har indklagede overtrådt nævnte bestemmelser.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, BB, en advarsel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

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

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

Med henvisning til lov om omsætning af fast ejendom § 29 c gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg