

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 252- 2013

AA
[Adresse]
[By]

mod

FF
[Adresse]
[By]

og

BB
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 9. december 2014 har AA ved advokat CC indbragt ejendomsmægler FF 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, §§ 13, 14, 16, stk. 2, og Bekendtgørelse om formidling, udbud, rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen), §§ 2, stk. 1, 5, stk. 2, og 13, stk. 1, nr. 14, litra a, og god ejendomsmæglerskik ved ikke på et tidligere tidspunkt at have oplyst, 1) at indklagede selv var ejer af den ejendom, som klager ville købe, 2) at der ikke var givet endelig tilladelse til etablering af altan, 3) at adgangen til en fælles tagterrasse var begrænset/omgærdet af problemer, samt 4) ved at tagterrassen var fejlagtigt angivet til 200 m².

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at købe en lejlighed i nogle bestemte områder af [by] og havde taget kontakt til indklagedes virksomhed.

Klager oplyste bl.a. til indklagede, at han gerne ville have stor terrasse/stor altan samt gård med grønne arealer.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

En af indklagedes medarbejdere DD præsenterede klager for den pågældende ejendom den 5. maj 2013 og oplyste i en mail den 6. maj 2013, at der var privat p-plads, fælles tagterrasse og tilladelse til etablering af altan.

Det fremgik af salgsopstillingen, at lejligheden ifølge BBR var 125 m², og at det tinglyste boligareal var 119 m². Det fremgik også, at der hørte en fælles tagterrasse på 200 m² til ejendommen.

Efter lejligheden var blevet vist frem, indgik klager og sælger en købsaftale den 8. maj 2013. Det fremgik af aftalen, at indklagede var sælgeren, idet indklagedes navn stod som sælger, og under "Ejendomsmæglerens oplysning til parterne" var der sat kryds ved "ja" ud for punktet om ejendomsmægleren m.fl. har økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af ejendommen mv. Ud for "Hvis ja, hvilket" var der skrevet i hånden "Pm".

Klager havde taget et advokatforbehold.

Den 17. maj 2013 godkendte advokaten aftalen, dog med en række forbehold. Betingelserne var bl.a., at indklagede indestod for, at der hørte en p-plads til lejligheden, og at der var brugsret til den fælles tagterrasse. Det var også en betingelse, at hvis der ikke kunne opnås tilladelse til etablering af en altan, skulle indklagede sørge for at indhente konkret tilsagn fra ejerforeningen om, at der blev etableret direkte adgang til tagterrassen snarest.

Den 21. maj 2013 påtegnede indklagede advokatens brev med betingelserne for godkendelse af aftale.

Den 21. maj 2013 skrev klager i en mail til sin advokat, at han frafaldt betingelsen om egen altan, samt at han frafaldt at skulle have bekræftelsen på den direkte adgang til tagterrassen forinden aftalens godkendelse.

Indklagede accepterede samme dag advokatens brev som en del af købsaftalen, undtagen betingelsen vedrørende altan og direkte adgang til tagterrasse. Indklagede skrev i sin accept, at klager og indklagede havde aftalt, at klager frafaldt dette punkt.

Den 24. maj 2013 oplyste indklagede i en mail, at der ikke var en p-plads til hver beboer, men at der var 5 p-pladser, som tilhørte ejendommen. Indklagede tilføjede, at 90 % af tiden var det ikke et problem at finde parkeringsplads.

Den 28. maj 2013 videresendte indklagede en mail fra ejerforeningens formand, der indeholdt identiske oplysninger om p-pladser for beboerne. Formanden medgav endvidere, at adgangsforholdene til tagterrassen var problematiske, men at man arbejdede på en løsning.

Den 29. maj 2013 svarede klagers advokat, at klager var bekendt med adgangsforholdene, og at klager alene ønskede at vide, om der var brugsret til terrassen på lige fod med de øvrige beboere. Advokaten bad desuden indklagede bekræfte, at de oplysninger vedrørende parkering, som klager havde fået tidligere, var korrekte.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

I en anden mail bad advokaten om servitutten, der vedrørte p-plads.

Indklagede svarede den 2. juni 2013, at der var mulighed for at leje en p-plads for 2.000 kr./måned, men at de ikke var til salg.

Den 7. juni 2013 erklærede advokaten, at aftalen var endelig.

I forbindelse med købet fik klager en kopi af referat og formandsberetning fra den seneste generalforsamling af 25. marts 2013, der bl.a. berørte en problemstilling omkring p-pladser til ejendommen. Derudover var problemerne med tagterrassen omtalt, herunder at ejeren af trappen op til terrassen havde spærret for adgang. Det fremgik, at ejerforeningen betragtede retten til adgang som en velerhvervet rettighed, og at foreningen betalte for bl.a. trapperengøring.

I september 2013 viste det sig, at adgangen til den fælles tagterrasse stadig var forbundet med problemer. Der var ikke adgang for klager og flere andre beboere til at komme op på tagterrassen.

Den 19. september 2013 tog klager kontakt til en EE, som bekræftede problemerne og bad klager tage kontakt til ejerforeningens formand, for at få yderligere informationer.

Klager hyrede en landmåler til at opmåle lejligheden og tagterrassen. Den 18. september 2013 oplyste landmåleren, at lejligheden var 121 m², og at terrassen var 90 m².

Parternes bemærkninger:

Klager: Klager har bl.a. anført, at under den første præsentation af ejendommen blev det ikke oplyst, at indklagede var ejer.

Det blev oplyst, at der var givet tilladelse til etablering af en altan, at der var fælles tagterrasse på 200 m², og at der var privat p-plads til lejligheden.

Disse oplysninger var ikke korrekte.

Indklagede: Indklagede har bl.a. anført, at indklagedes ansatte DD havde oplyst, at indklagede selv havde undersøgt muligheden, da klager havde spurgt til muligheden for etablering af altan.

Indklagede har i den forbindelse oplyst, at den ansatte alene har oplyst, at hun regnede med, at der kunne opnås tilladelse til at etablere en altan.

Efter at klager havde afgivet et bud, kontaktede indklagede selv klager og overtog formidlingen af lejligheden. Indklagede oplyste på det tidspunkt, at han var ejeren. Det er derfor indklagedes opfattelse, at klager har kendt til fra starten, at indklagede var sælgeren af lejligheden.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede oplyste klager, at der ikke fandtes en skriftlig tilladelse til etablering af altan, men at han havde talt med underboen, som havde accepteret, og at han havde talt med ejerforeningens næstformand, der syntes, at en altan var en god idé.

Beslutningen om tilladelse til etableringen skulle træffes på ejerforeningens generalforsamling. Derfor kunne indklagede ikke garantere, at klager ville kunne opnå tilladelse til etableringen. Klager valgte derfor at frafalde både betingelsen om etablering af altan og den alternative betingelse om at få direkte adgang til tagterrassen.

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, § 16, stk. 2, skal en formidler oplyse begge parter om enhver økonomisk eller personlig interesse, som formidleren har i, om en handel indgås.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at formidleren skal give køberen skriftlig oplysning om interessen samtidig med, at denne part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i.

Det følger af § 16, stk. 1, at formidlerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold.

Af lovens § 13 fremgår det, at formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen og dennes gennemførelse.

Det fremgår ikke af de to bestemmelser, hvornår oplysningerne om personlig eller økonomisk interesse skal gives til en potentiel eller aktuel køber.

Det følger imidlertid af formidlingsbekendtgørelsen, §§ 2, stk. 1, 5, stk. 2, og 13, stk. 1, nr. 14, litra a, at formidlerens økonomiske eller personlige interesser skal fremgå af salgsopstillingen.

Som ejer af den pågældende lejlighed havde indklagede såvel en økonomisk som en personlig interesse i, at lejligheden blev solgt. Denne oplysning burde derfor have fremgået af salgsopstillingen, så den var tydelig for enhver potentiel køber. Da indklagede ikke har sørget for at give oplysningen i salgsopstillingen, har indklagede overtrådt bestemmelsen.

Indklagede har heller ikke givet en særskilt meddelelse til klager med oplysning om, at han selv var ejer og dermed sælger af ejendommen, allerede da hans ansatte præsenterede klager for lejligheden.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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.

Da klager selv frafaldt kravet om etablering af en altan, inden handlen blev erklæret endelig af hans advokat, behandler disciplinærnævnet ikke dette punkt i klagen.

Som ejer af ejendommen burde indklagede kende til ejendommens forhold indgående.

Oplysningerne om parkeringsforhold og tagterrassen burde derfor have fremgået af salgsopstillingen eller oplyst tidligt i salgsprocessen.

Det var angivet i salgsopstillingen, at den tilhørende fælles tagterrasse var på 200 m². En landmåler opmålte og konstaterede, at terrassen kun var på 91 m². Det er så stor en forskel, at indklagede, som selv var ejer, burde have oplyst terrassens reelle størrelse.

Som følge af ovennævnte forhold pålægges indklagede ejendomsmægler, FF, en bøde på 25.000 kr.

Nævnet finder ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmægler-virksomhed, BB, da oplysningspligten og undersøgelsespligten påhviler den indklagede ejendomsmægler, FF, personligt.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, FF, pålægges en bøde på 25.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b.

Indklagede ejendomsmægler-virksomhed, BB, frifindes.
Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg