

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. september 2015

blev der i sag 289 – 2014-8343

AA og BB

mod

Ejendomsmægler DD

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmægler EE

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 29. september 2014 har AA og BB indbragt ejendomsmægler DD, ejendomsmægler EE 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, om undersøgelsespligt og god ejendomsmæglerskik ved at ændre oplysninger om kælderens anvendelse, tagets alder og udskiftning af vinduer i en senere version af salgsmaterialet uden at gøre klagerne tydeligt opmærksom herpå, inden klagerne underskrev købsaftalen.

Sagens omstændigheder:

Den 1. august 2012 underskrev klagerne købsaftale på ejendommen, [adresse] i [by], efter at have set den flere gange.

I salgsoptillingerne af henholdsvis 3. juli og 18. august 2012 stod det bl.a. beskrevet, på side 1, at kælderen havde en god højde, og at den eventuelt kunne anvendes til erhverv. Det var endvidere anført, at taget var ca. 16 år gammelt, og at de fleste vinduer var udskiftet:

"[....]"

Kælder med stort badeværelse, vaskerum, 3 disponible rum samt stort rum med sænket gulv og synlige bjælker, radiator og egen udgang. Kan evt. benyttes til erhverv. Tegltaget er ca. 16 år gammelt. Vinduer er udskiftet i stor set hele boligen.

"[....]"

SEKRETARIAT

ERHVERVSSTYRELSEN / DAHLERUPS PAKHUS / Langelinie Allé 17 / 2100 København Ø

TLF: 35 29 10 00 / MAIL: DNFE@ERST.DK

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

I salgsopstillingen af den 18. august 2012 stod der på forsiden som en del af overskriften, at ejendommen havde en god kælder.

Den senere salgsopstilling af 1. august 2012, der fulgte med købsaftalen, indeholdt ikke disse sætninger:

"Kan evt. benyttes til erhverv. Tegltaget er ca. 16 år gammelt. Vinduer er udskiftet i stor set hele boligen".

Købsaftalen indeholdt to afsnit, hvori der var henvist til salgsopstillingen:

Købsaftalen pkt. 16: **Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår** (næstsidste afsnit)

*"[....]
Salgsopstilling:*

Køber er gjort nøje bekendt med og accepterer, at der kan være foretaget korrektioner i den, til nærværende købsaftale, vedhæftede salgsopstilling i forhold til tidligere udleveret salgsopstilling, og at det er vedhæftede salgsopstilling, som er gældende. Køber kan ikke efterfølgende gøre krav af nogen art gældende mod sælger eller sælgers ejendomsmægler i denne anledning.

*Sælger har godkendt indholdet af salgsopstillingen som er vedlagt denne købsaftale.
[....]*

Købsaftalen pkt. 27: **Handlens dokumenter**

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 01-08-2012. Parterne er gjort opmærksom på,

at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsopstilling, der er vedhæftet denne købsaftale, er den gældende."

[sekretariatets udhævninger]

Efter klagerne flyttede ind, konstaterede de, at der løb vand ind i kælderen, når det regnede, og de kontaktede derfor sælgeren.

Den 2. januar 2013 oplyste sælgeren i en mail, at der altid havde løbet lidt regnvand ind under kælder døren, men at der kun en gang havde været direkte vand i kælderen, som dog skyldtes overløb fra en kloak i forbindelse med et skybrud.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at i forbindelse med underskrivelsen af købsaftalen blev der fokuseret på økonomiske forhold og energirapport. De indklagede gjorde ikke op-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

mærksom på, at tre oplysninger var blevet ændret i den nye version af salgsopstillingen af 1. august 2012 i forhold til de to foregående salgsopstillinger.

Klagerne fik således ikke tydeligt at vide, at oplysningerne om kælderen, om tagets alder, samt om at stort set alle vinduer var udskiftet, var slettet. Klagerne fik derfor ikke lejlighed til at spørge, hvorfor disse ændringer var foretaget.

Klagerne mener, at indklagede bevidst har tilbageholdt væsentlige oplysninger om ejendommens stand og udnyttelse. I købsaftalens pkt. 16 står der, at der "kan være foretaget korrektioner", ikke at de var foretaget.

Det blev også fremhævet under fremvisningen, at det var en god kælder, og at sælgeren havde anvendt den til erhverv.

Det blev oplyst, at der havde været vand i kælderen en gang.

Kælderen kunne ikke bruges, som den var. Der har således været uventede omkostninger til udbedring af problemerne i kælderen. Klager har brugt 400.000 kr. på omfangsdræn og istandsættelse af kælderen, hvoraf ejerskifteforsikringen har dækket 150.000 kr.

Klagerne kan heller ikke vide, hvor gammelt taget er.

Klagerne har haft håndværkere med, men ingen arkitekt, som indklagede har påstået. Der var bl.a. en bygningskonstruktør, som alene gav en vurdering af, hvordan et bædeværelse kunne indrettes. Han foretog ikke en grundig gennemgang af ejendommen.

Klagerne har i øvrigt oplyst, at de har stævnet ejendomsmæglervirksomheden CC v/ DD og sælger for så vidt angår boligarealet, der reelt er 214 m², mens det var anført til at være 250 m². Klagerne har i den forbindelse fået målt ejendommen op.

Indklagede:

Indklagede ejendomsmægler DD og indklagede ejendomsmægler EE har svaret samlet og har bl.a. anført, at klagerne har fået fremvist ejendommen flere gange og selv har gennemgået den med håndværkere og arkitekt.

Oplysningerne om kælderen og dens stand stammer fra tilstandsrapporten, som klagerne har fået udleveret.

Klagerne har i fornødent omfang fået gennemgået købsaftale, salgsopstilling samt tilhørende bilag, før de underskrev.

Det fremgik både af købsaftalens pkt. 16 og pkt. 27, at der har været tidligere versioner af salgsopstillingen, som er blevet korrigeret. Klagerne kunne derfor ikke med rette påstå, at de ikke var informerede om ændringerne.

Købsaftalen og salgsopstillingen var sendt til klagernes rådgivers godkendelse, som intet havde bemærket om dette.

Oplysningerne om taget og vinduerne var sælgers oplysninger, men da der ikke var dokumentation for dem, blev de slettet.

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, skal formidleren rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen og dennes gennemførelse.

Der er to gange i købsaftalen henvist til ændringer i den vedhæftede salgsoptilling. En gang under afsnittet om de individuelt aftalte vilkår samt en gang under afsnittet om handlens dokumenter. Formuleringerne er dog ikke enslydende, idet kun den sidste af de to formuleringer oplyser, at der faktisk er foretaget korrigerende.

Henvisningen fra købsaftalen til salgsoptillingen er indholdsløs og misvisende, idet ændringerne på ingen måde er nærmere angivet. Parterne har angivet modstridende oplysninger om, hvorvidt der er givet underretning om de ændrede oplysninger om tag, vinduer og kælder. Det er indklagede, der som professionel må sandsynliggøre, at en sådan orientering har fundet sted.

Noget kunne tyde på, at netop denne del af købsaftalen ikke er blevet gennemgået med klagerne. Det var derfor let at overse, at der var tale om en ny udgave af salgsoptillingen, samt at væsentlige oplysninger var slettet.

Som følge af dette finder nævnet således, at de indklagede, ved ikke tydeligt at have gjort opmærksom på, at visse oplysninger var slettet, har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom, § 13, og dermed har handlet i strid med god ejendomsmægleretik, hvorfor de indklagede tildes hver en advarsel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, DD, og indklagede ejendomsmægler, EE, tildeles hver en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 1.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, 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