

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2015

blev der i sag 298 – 2015-410

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 20. januar 2015 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 25 og 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet et kommunalt påbud om at skaffe tilfredsstillende drikkevandskvalitet på den i sagen omhandlende ejendom til køber på et tidligere tidspunkt.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at købe ejendommen beliggende [adresse] i [by].

Ejendommen havde egen drikkevandsbrønd/vandboring, og i forbindelse med købet skulle der foretages en test af, om vandkvaliteten levede op til forskrifterne herfor.

To vandanalyser blev foretaget, den sidste den 21. august 2014, men resultaterne var begge negative.

Den 25. august 2014 sendte CC Kommune et påbud til sælger om, at der skulle skaffes tilfredsstillende vandkvalitet på ejendommen. Påbuddet var forvarslet i brev af 24. juli 2014. Vandkvaliteten skulle være bragt i orden inden den 25. februar 2015.

Den 28. august 2014 skrev indklagede til klager, at sælgerne havde oplyst, at der var to valgmuligheder. Enten nogle foranstaltninger, der kostede ca. 15.000 kr., eller at der blev lagt kommunalt vandværksvand ind på ejendommen som en permanent løsning.

Sælger foreslog, at klager og sælger deltes ligeligt om udgiften til sidstnævnte.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. september 2014 oplyste klager, at aftalen stod ved magt, forudsat at sælgerne fik lagt vandværksvand ind.

Den 9. september 2014 meddelte indklagede, at sælgerne ville sørge for, at der blev lagt vandværksvand ind.

Den 10. september 2014 underskrev klager købsaftalen.

Følgende fremgik af købsaftalen pkt. 16 om individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår vedrørende vandkvalitet:

"Vandboring

Det er fra købers side en betingelse for handelen, at sælger fremlægger vand-analyse, der overholder gældende grænseværdier for vandkvalitet. Vandanalysen må ikke være ældre end 5 år. Såfremt prøven ikke foreligger senest d. 07.08.2014 er køber berettiget til at træde tilbage fra handelen."

Den 10. september 2014 underskrev sælgerne.

Overtagelsen skulle ske den 10. oktober 2014.

Den 12. september 2014 deponerede klager en udbetaling på 40.000 kr.

Samme dag vendte indklagede tilbage med oplysningen om, at sælgerne alligevel ikke ville bekoste, at der blev lagt kommunalt vandværksvand ind.

Den 23. september 2014 meddelte klager, at han stadig gerne ville købe ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at han havde optaget lån samt opsagt bolig og et lejemål til hans erhvervskøretøj, der ikke kunne parkeres på almindelig vej i tillid til, at aftalen blev overholdt.

Klager havde derfor behov for et nyt sted at parkere.

Desuden ville klager skulle betale 9,5 % til realkreditselskabet, hvis lånet ikke skulle optages alligevel.

Da sælgerne alligevel ikke ville bære udgiften til, at der blev lagt vandværksvand ind, havde klager derfor allerede på det tidspunkt et muligt økonomisk tab dels til parkering og dels til udgift til lånet.

Klager følte sig derfor under pres til at acceptere købet på trods af udsigten til en ekstraudgift på ca. 55.000 kr.

Klager regnede med, at han kunne udskyde vandinvesteringen til et senere tidspunkt.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager vidste ikke, at kommunen havde udstedt et påbud om, at vandkvaliteten skulle være bragt i orden inden den 25. februar 2015. Klager kunne derfor ikke vente med at foretage investeringen.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at han havde udarbejdet en allonge til købsaftalen vedrørende sælgernes betaling for vandværksvand.

Imidlertid opstod der problemer, og den ene af sælgerne ønskede alligevel ikke at indgå aftalen.

Dette fik klager oplyst den 12. og den 19. september 2014.

Det var således på et oplyst grundlag, at klager gav sin accept af den nye situation den 23. september 2014.

Indklagede videresendte kommunens påbud til købers advokat uden ugrundet ophold, efter han havde modtaget det fra sælger, enten den 23. eller 24. september 2014.

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 formidling af fast ejendom m.v., § 25, skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Da klager accepterede at fastholde købsaftalen, havde klager oplysningerne om, at der skulle lægges kommunalt vandværksvand ind på ejendommen eller fortages andre foranstaltninger til at sikre en forskriftsmæssig vandkvalitet. Klager havde tillige oplysninger om anslåede priser herfor.

Klager havde oplysningerne fra den 12. september 2014 og accepterede at fastholde købsaftalen den 23. september 2014. Klager havde derfor haft lejlighed til at konsultere såvel sin advokat som sin økonomiske rådgiver.

Som sagen ligger oplyst for nævnet, modtog indklagede ikke kommunens påbud om udbedring før den 23. eller 24. september 2014. Eftersom indklagede videresendte påbuddet til klager den 24. september 2014, har indklagede videregivet denne oplysning uden ugrundet ophold.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. eller handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

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