

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2015

blev der i sag 300 – 2015-645

AA

mod

BB

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 5. januar 2015 har AA indbragt BB og ejendomsmæglervirksomheden DD 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., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at oplyse i salgsopstilling, at der hørte egen p-plads til ejendommen.

BB er ikke registreret ejendomsmægler.

Sagens omstændigheder:

Klager købte en lejlighed i [by] centrum på [adresse].

Det var angivet fire gange i salgsopstillingen, at der hørte p-plads med til lejligheden med ordene "egen" og "privat", herunder i overskriften.

Købsaftalen blev underskrevet af klager og sælgeren den 5. marts 2014.

Den 6. marts 2014 sendte indklagede den underskrevne købsaftale samt handlens dokumenter, herunder et ejendomsskema, til klagers advokat og bank.

Den 6. maj 2014 spurgte klager bestyrelsesformanden for ejerforeningen om brugsret til ejendommens p-pladser.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. maj 2014 svarede bestyrelsesformanden, at reglerne for brugsretten var, at der var fem enheder, der havde ret til parkering på de tre p-pladser, samt at dette fremgik af et generalforsamlingsreferat af den 1. marts 2013 samt af ejendomsskemaet pkt. 5.6.

Af ejendomsskemaet pkt. 5.6. fremgik det ved en afkrydsning, at der var brugsret til p-plads. Der var på næste linje mulighed for at angive p-pladsens nummer. Der var ikke anført et nummer.

Af generalforsamlingsreferatet fremgik følgende:

"[...] at hver enhed må parkerer med egen bil [...]".

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at indklagede BB både i salgsopstillingen og mundtligt har givet et indtryk af, at en konkret p-plads hørte med til lejligheden, herunder at grundet de besværlige P-forhold i byen var p-pladsen 100.000 kr. værd.

Klager satte sin lid til indklagedes oplysninger.

At der fulgte p-plads med til lejligheden, var helt afgørende for klager. Klager forventede ikke ejerskab, men at der var eksklusiv brugsret til en af de tre p-pladser.

Indklagede burde have undersøgt forholdene nærmere og ikke blot have forliget sig på sælgers oplysninger, når det var muligt for indklagede at tjekke oplysningen.

Klager fik først kendskab til ejendomsskemaet, da bestyrelsesformanden henviste til det i sit svar af 7. maj 2014.

Indklagede:

Indehaveren, CC, har svaret på vegne af indklagede, BB, samt på vegne af indklagede virksomhed og har anført, at han ikke mente, at selve virksomheden, men alene den sælgende mægler, kan pålægges et eventuelt disciplinært ansvar i denne sag. Den pågældende medarbejder er fratrådt og er ikke længere beskæftiget i branchen.

Indehaveren har bl.a. anført, at oplysningen om, at en konkret p-plads skulle høre med til lejligheden, var den indledende oplysning fra sælger. Det er derfor sælger, som klager bør rette sin klage mod.

Indklagede BB har ikke lovet ejerskab over en p-plads, men en utinglyst brugsret. Dette fremgår af salgsopstillingen vedlagt købsaftalen. Hverken ejerlejlighedsskemaet eller tingbogen indeholder oplysning om ejerskab.

Der var tre p-pladser til fordeling mellem fire lejligheder, hvoraf kun tre var beboelsesenheder. Indklagede indsatte oplysningen i salgsopstillingen, som blev underskrevet af sælger.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede BB havde ikke anledning til at tvivle på sælgers oplysninger.

Klagers advokat har heller ikke gjort forholdet gældende ved sin godkendelse af købsaftalen.

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.

Da BB ikke er registreret ejendomsmægler, selvom indehaveren af indklagede ejendomsmæglervirksomhed konsekvent omtaler ham som mægler, kan Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke behandle den del af klagen, der angår ham, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Såfremt en virksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, fx ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Reelt set var det, der var til salg, en ejerlejlighed med brugsret til en ikke specificeret p-plads.

Indklagede har anført fire gange i salgsopstillingen, at der hørte p-plads med til lejligheden. I overskriften som "egen P-plads!" med udråbstegn. Nævnet lægger derfor til grund, at p-pladsen var en væsentlig salgspareparameter.

Oplysninger i salgsmaterialet skal være loyale og retvisende.

Brugen af ordene "privat" og "egen" kan give indtryk af, at der er tale om en eksklusiv ret, hvilket ikke er tilfældet, og giver derved potentielle købere et forkert indtryk af ejendommens forhold.

Uanset at indklagede havde oplyst klager om de rette ejerforhold, er oplysningerne i salgsmaterialet konkret vildledende.

Den omstændighed, at klager har haft advokatbistand, fritager ikke indklagede for at give fyldestgørende oplysninger, ligesom den omstændighed, at sælger har givet forkerte oplysninger, ikke fritager indklagede for en selvstændig oplysningspligt.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Ejendomsskemaet var det eneste sted, hvor det klart fremgik, at der alene var tale om en brugsret uden nærmere beskrivelse. Det fremsendte generalforsamlingsreferat er uklart og bidrager ikke til forståelsen.

Når en oplysning anvendes som en væsentlig salgsparemeter, der forventes at have betydning for købere, forstærkes pligten til at undersøge de præcise omstændigheder samt til at fremstille oplysningen loyalt.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde ikke sørget for de nødvendige procedurer til sikring af, at oplysninger i salgsoptillingen var faktisk korrekte. Virksomheden har således svigtet sin tilsynspligt og har derfor et selvstændigt ansvar.

Som følge af ovenstående pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.4.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede BB.

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