

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. marts 2016

blev der i sag 303 – 2015-2200

AA

mod

Ejendomsmægler FF

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomhed BB ApS

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 22. februar 2015 har AA indbragt ejendomsmægler FF og ejendomsmæglervirksomheden BB ApS 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, stk. 1, og 25, og god ejendomsmæglerskik ved bl.a. ikke at have givet fyldestgørende oplysninger om afløb til bad og tidsmæssige muligheder for overtagelse.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at erhverve ejendommen, [adresse], i [by], som er en andelslejlighed.

Den 19. september 2014 talte klager med indklagede om nogle ændringer, som klager ønskede foretaget, herunder fjernelse af en brusekabine, samt at hun ønskede, at ændringerne skulle foretages, inden hun flyttede ind.

Parterne er uenige om den præcise ordlyd af deres samtale.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

De er dog enige om, at indklagede har oplyst, at den ønskede ændring ville kunne udføres for ca. 10.000 kr.

Parterne er ligeledes uenige om, hvorvidt indklagede under denne fremvisning udleverede en rapport, som parterne har omtalt som "vurderingsrapport", der indeholdt oplysninger om forbedringer og fradrag i andelen, dvs. oplysninger om lejlighedens stand.

Rapportens navn er "Vurdering af forbedringer og fradrag i andelen, beliggende [adresse] [by]", og den er udarbejdet af en bygningskonstruktør for virksomheden CC, som beskriver sig selv som ejendomsmægler og valuarer.

Af denne vurderingsrapport fremgik følgende:

"[....]

1.0.1. Gennemgang af andelen

[....]

Baderum

[....]

Baderummet er tidligere udvidet, idet der er inddraget et stykke af køkkenet.

Rummet er ikke et vådrum og må kun benyttes med en VA-godkendt brusekabine.

[....]

Der er tillige en defekt brusekabine med et termostat blandingsbatteri til brus. Se pkt. 1.04.

1.04 Forhold, der skal udbedres før overdragelsen

[....]

Brusekabine skal afproppes og fjernes. Afpropning skal foretages af autoriseret mester på regning.

[....]"

1.08 Klausul

[....]

Vurderingen er et udtryk for andelens stand på besigtigelses tidspunktet, og denne er gældende i en normal salgsperiode på op til 6 måneder, såfremt der ikke sker ændringer i andelen.

[....]"

Der var ikke afløb til brusebad. Brusekabinen havde haft afløb til toilettet i stedet.

Den 19. og den 26. september 2014 sendte indklagede via mail en række dokumenter til klager. Vurderingsrapporten var ikke iblandt.

Den 30. september 2014 blev købsaftalen indgået.

Følgende var indføjet i købsaftalen under punkt 12 "Individuelle vilkår":

"[....]

Brusekabine:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det aftales mellem køber og sælger, at sælger sløjfer brusekabinen i badeværelset og sørger for at proppe rørføringer i badeværelset af autoriseret VVS-installatør inden overtagelsesdagen.

Købers håndværker:

Det er aftalt, at når handlen er endelig på plads og køber er godkendt af foreningen, må købers håndværker bruge en dag på at måle op til nye fliser i badeværelset.

[....]"

Det var ligeledes angivet i aftalen under punkt 19 "Handlens dokumenter", at klager med sin underskrift bekræftede, at hun havde modtaget kopi af en række dokumenter, herunder en vurderingsrapport af den 24.3.2014:

" [....]

Køber erklærer forud for handlen at være gjort bekendt med og at have modtaget kopi af følgende dokumenter, som skal udleveres ifølge gældende lovgivning:

- Andelsboligforeningens seneste regnskab for perioden: 2013-2014*
- Andelsboligforeningens seneste budget for peioden: 2013-2014*
- Andelsboligforeningens vedtægter*
- Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar dateret den*
- Uddrag af andelsboligloven § 5, stk. 1. og § 16 stk. 1 og 3*
- Oplysning om fortrydelsesret.*

Herudover har køber modtaget kopi af

Andelsboligattest, af 30.08.2014

Andelsboligskema, af 19.03.2014

BBR, af 30.08 2014

Ejendomsdatarapport, af 12.09.2014

Vurderingsrapport, af 24.03.2014

Tingbogsattest, matr. nr. xx, af 30.08 2014

Tingbogsattest matr. nr. yy, af 30.08.2014

BBR for foreningen, af 15.09.2012

Budget 2013-2014

Bygningsforsikring af 15.08.2011

Ejendomsvurdering 2012

Ekstraordinær generalforsamling, af 12.12.2013

Energimærkning, af 01.07.2013

Husorden

Kombineret erhvervsforsikring [forsikringsselskab], af 19.09.2012

Overdragelsesprocedure + skema

Forsikringspolice - Arbejdsskadeforsikring, af 01.01.2013

Referat af generalforsamling, af 27.06 2013

Referat af ekstraordinær generalforsamling, af 03.04.2013

Referat af ekstraordinær generalforsamling af 20.02.2014

Referat af ordinær generalforsamling, af 24.06 2014

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Tillæg bygningsforsikring, af 01.10 2011

Valuar vurdering 2012

Varmeregnskab 2012

Vedtægter

Årsrapport 2013-2014

Servitut nr. zzzz, af 22.08.1930

Servitut nr. zzzzz, af 23.12.1930

Servitut nr. zzzz, af 14.10.1931

Servitut nr. zzzzz af 05.01.1932

Servitut nr. zzzz, at 17.03.1952

Servitut nr. zzzzz. af 13.09. 2007

[....]"

I denne oplistning af udleverede dokumenter fremgår titlen "Vurdering af forbedringer og fradrag i andelen, beliggende [adresse] [by]" ikke.

Den vurderingsrapport, der er nævnt på listen, har datoen den 24.3.2014. "Vurdering af forbedringer og fradrag i andelen, beliggende [adresse], [by]" er dateret 1. april 2014.

Der er i sagen en anden vurderingsrapport, der er et økonomisk dokument vedrørende hele boligblokken og er en opgørelse af hele ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Denne vurderingsrapport er dateret den 19.3.2012 og er udarbejdet af virksomheden DD og hedder "Vurderingsrapport over Andelsboligforeningen EE, [adresse] [by]".

Den 4. oktober 2014 sendte indklagede en række dokumenter til klager, herunder "Vurdering af forbedringer og fradrag i andelen, beliggende [adresse] [by]."

Klager ønskede at overtage boligen den 8. december 2014, hvilket indklagede indføjede i en allonge.

Efterfølgende viste det sig, at man ifølge ejendommens administrator og vedtægter alene kunne overtage den 1. og den 15. i en måned.

Klager var meget utilfreds og kontaktede sin advokat.

Ved parternes advokaters mellemkomst blev man enige om, at klager fik disposition over boligen den 7. december 2014.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at indklagede burde have oplyst hende, at der ikke var et afløb på badeværelset/toilettet, da de talte om ændringerne, der skulle foretages. Desuden var der ikke foretaget en afpropning som aftalt.

Det var dog først efter aftalen var indgået, at brusekabine var fjernet, og det tydeligt fremgik, at der ikke var afløb.

Badeværelset var ikke indrettet som vådrum, og det vil derfor kræve væsentlig flere ressourcer at etablere et flisebadeværelse, end hvad indklagede havde stillet klager i udsigt.

Overtagelsesdagen var i en allonge udarbejdet af indklagede mægler blevet ændret fra den 15. december 2014 til den 8. december 2014. Indklagede burde have vidst og oplyst klager, at dette ville være i strid med vedtægterne.

Indklagede:

Indklagede har svaret på egne og virksomheden BB ApS' vegne og bl.a. anført, at klager fik udleveret salgsopstilling og vurderingsrapport ved første fremvisning, og dokumenterne blev gennemgået.

Indklagede havde gjort klager opmærksom på, at badeværelset ikke kunne bruges, som det stod, samt at den billigste løsning var en ny brusekabine.

Klagers håndværker oplyste om forskellige muligheder for etablering af bad, herunder at den billigste løsning ville være linoleum/melamin, da rummet ikke var vådrumssikret.

Klager havde således de nødvendige oplysninger vedrørende badeværelset, idet hun har besigtiget ejendommen flere gange inden underskrivelsen af aftalen, herunder sammen med en håndværker.

Derudover har klager skrevet under på, at klager havde modtaget alle dokumenter.

Indklagede var derfor uenig med klager i, at de skulle kompensere klager med 8.000-10.000 kr. men har tilbudt klager 5.000 kr.

Indklagede medgiver, at de burde have henvist i købsaftalens punkt 16 til, at det i vurderingsrapporten var oplyst, at der udelukkende kunne anvendes en VA-godkendt brusekabine.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

For så vidt angår benævnelserne i købsaftalen side 8 har indklagede oplyst, at "Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar dateret den" samt "Vurderingsrapport, af 24.03.2014" begge er lig med vurderingsrapporten. Vurderingsrapporten er således nævnt to gange i oplistningen.

At rapporten på listen har fået datoen 24.03.2014 tilføjet, er en fejl, som skyldes, at besigtigelsen skete denne dag. Men rapporten var udarbejdet af bygningskonstruktøren den 1. april 2014.

Den anden vurderingsrapport, der er et økonomisk dokument fra 2012, er i købsaftalen side 9 benævnt "Valuar vurdering 2012".

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., § 24, stk.1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

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

Væsentlige oplysninger, uanset om de er mundtlige eller skriftlige, skal gives i så god tid, at de inddrages i køberens overvejelser inden købsaftalens indgåelse.

Parterne har givet modstridende oplysninger om, hvorvidt eksempelvis vurderingsrapporten/"Vurdering af forbedringer og fradrag i andelen, beliggende [adresse] [by]" blev givet til klager før aftalens indgåelse. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til denne del af klagen.

Der er ligeledes uoverensstemmende oplysninger vedrørende den samtale, der gik forud for, at indklagede oplyste, at ændringer kunne foretages for ca. 10.000 kr. Nævnet kan derfor heller ikke tage stilling til, om indklagede i den forbindelse har givet fyldestgørende oplysninger.

Klager gjorde brug af en murer, inden aftalen blev indgået. Nævnet lægger til grund, at klager under murerens besøg fik oplyst, at rummet ikke var vådrumssikret.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den omstændighed, at klager har haft professionel bistand til at vurdere, hvilke ændringer, der kunne eller skulle foretages, fritager ikke indklagede fra hans selvstændige oplysningspligt.

I købsaftalens oplistning af udleverede dokumenter fremgår "Vurdering af forbedringer og fradrag i andelen, beliggende [adresse] [by]" ikke. Derimod har indklagede benævnt rapporten både "Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar dateret den" og "Vurderingsrapport, af 24.03.2014".

Det dokument, der er betegnet "Vurderingsrapport over Andelsboligforeningen EE, [adresse] [by]", er i købsaftalen benævnt "Valuar vurdering 2012".

Når en forbruger forventes at skrive under på, at vedkommende har modtaget en meget lang række af dokumenter, skal det være overskueligt for forbrugeren, hvilke dokumenter der er tale om.

I nærværende sag var der to rapporter, der begge kunne betegnes vurderingsrapporter, og som begge var udarbejdet for en valuarvirksomhed og derfor også kunne betegnes valuarvurdering.

Indklagede har ikke i sin oplistning i købsaftalen kaldt rapporterne ved deres rette navn, men har kaldt dem henholdsvis "Vurderingsrapport" og "Valuar vurdering". Indklagede har endvidere nævnt den ene rapport to gange, men med forskellige navne. Der er tillige fejl i en datoangivelse.

Det har derfor været vanskeligt for klager at overskue, hvilke dokumenter der var henvist til, og om hun havde modtaget dem.

Indklagede har derfor på dette punkt overtrådt god ejendomsmæglerskik, og som følge heraf tildes indklagede en advarsel.

Indklagede udformede en allonge vedrørende overtagelsesdagen den 8. december 2014 for ejendommen uden at have undersøgt, om dette var muligt ifølge vedtægterne.

Indklagede har derfor forsømt sin undersøgelsespligt på dette punkt og har også på dette punkt overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Der findes ikke grundlag for at pålægge ejendomsmæglervirksomheden BB ApS et ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, FF, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB ApS, 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