

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. marts 2016

blev der i sag 312 – 2015-5469

AA

mod

Ejendomsmægler BB, indehaver af CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 4. maj 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., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at gøre klager særligt opmærksom på, at et skur på ejendommen ikke var lovliggjort og krævede anmeldelse.

Sagens omstændigheder:

Klager købte ejendommen, [adresse] i [by] den 31. december 2012.

Før købet var der opført et skur på 11 m² i forlængelse af garagen.

I 2014 i forbindelse med en vurdering af ejendommen fik klager oplyst, at skuret på ca. 11 m² ikke fremgik af BBR-ejermeddelelsen. Kommunen forlangte efterfølgende, at skuret skulle lovliggøres ved en anmeldelse af det.

Anmeldelsen kostede 689 kr., og klager ønskede, at indklagede skulle dække denne omkostning.

Det fremgik af tilstandsrapporten af 11. november 2011, at der var et skur på 27 m², som ikke var anført i BBR-ejermeddelelsen.

Der er således ingen omtale af et skur på 11 m².

Parternes bemærkninger:

Klager:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klager har indbragt indehaver og ejendomsmægler, BB, og ikke den formidlende ejendomsmægler, da klager mener, at BB som indehaver af ejendomsmæglervirksomheden har ansvaret.

Klager har bl.a. anført, at han havde fået en meget omfattende tilstandsrapport, og han havde kun hæftet sig ved fejl og mangler. Klager havde derfor ikke lagt mærke til oplysningen om, at skuret ikke var anført i BBR-ejermeddelelsen.

Klager mener, at indklagede skulle have bragt forholdet om lovliggørelsen i orden. Da dette ikke var gjort, burde indklagede bære udgiften til anmeldelse.

Klager havde den opfattelse, at indklagede tjente både ham og sælger. Klager havde derfor den opfattelse, at han ikke havde behov for anden rådgivning.

Efter klager havde fået oplyst fra kommunen, at der skulle betales for en anmeldelse af skuret, ringede han til indklagede, som oplyste, at når klager havde fået fakturaen fra kommunen, skulle han ringe til indklagede igen. Klager havde derfor fået den opfattelse, at indklagede var parat til at dække denne udgift.

Dette nægtede indklagede dog.

Indklagede:

Indklagede ejendomsmægler, BB, har svaret på egne [og virksomhedens vegne] og har gjort opmærksom på, at han ikke var sælgende eller kommissionerende mægler. Dette var en tidligere ansat ved navn DD.

Indklagede har bl.a. anført, klager har skrevet under på, at han havde fået udleveret alle ejendommens dokumenter.

Skuret fremgik ikke af BBR-ejermeddelelsen, hvilket også var anført i tilstandsrapporten.

Man havde fra virksomhedens side opfordret klager til at søge juridisk rådgivning, hvilket klager havde fravalgt.

Da klager stillede kravet om, at indklagede skulle betale, opfattede indklagede det som en trussel om, at klager ville anmelde indklagede, hvis ikke der blev betalt. Indklagede besluttede derfor ikke at ville betale, selvom det var et lille beløb, fordi der ikke var begået fejl efter indklagedes opfattelse.

Nævnets bemærkninger

Det omhandlende skur er ikke omtalt i salgsopstillingen eller købsaftale og i tilstandsrapporten er alene omtalt et skur på 27 m².

Det er uklart, om der er tale om et og samme skur eller to forskellige.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Endvidere er der forskellige dateringer på siderne 6-8 i købsaftalen om individuelle vilkår.

Klager har oplyst, at han ikke længere har den gamle købsaftale, og han efterfølgende har solgt ejendommen. Klager tror imidlertid selv, at der er tale om en og samme købsaftale.

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 § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

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

Oplysningerne i BBR skal afspejle de faktiske og fysiske forhold – altså også forhold, der eventuelt ikke er godkendte.

Ifølge bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), § 2, er det ejeren af en ejendom, der har ansvaret for, at BBR-ejemeddelelsen er ajourført og korrekt.

Det er således ikke ejendomsmæglerens ansvar. Ejendomsmægleren kan kun anmode ejeren, der vil sælge, om at sørge for dette.

Det fremgik af købsaftalen, at klager blev opfordret til at søge egen juridisk rådgivning. Dette havde klager fravalgt.

Det var anført i tilstandsrapporten, at et skur ikke var anført i BBR-ejemeddelelsen.

Det skur, der er omtalt i tilstandsrapporten, er imidlertid anført til at være 27 m², mens det skur, der klages over, er 11 m².

Det burde være åbenlyst for den formidlende ejendomsmægler, at der var uoverensstemmelse mellem oplysningen om et skur på 27 m² og et fysisk skur på 11 m², og mægleren burde have spurgt den byggesagkyndige om denne uoverensstemmelse.

Mægleren burde ligeledes have gjort klager særsomt opmærksom på, at der var et skur, som krævede lovliggørelse, idet der er omkostninger forbundet med dette.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede ejendomsmægler BB har som indehaver af ejendomsmæglervirksomheden bl.a. det ledelses- og tilsynsmæssige ansvar for sine ansatte.

Da indklagede BB afviste at godtgøre klager for dennes udgift til anmeldelse, overtog indklagede ansvaret for den tidligere ansatte, DD'S, handlinger.

Som sagen ligger oplyst for nævnet, har klager ikke modtaget en særskilt oplysning om forholdet.

Indklagede ejendomsmægler BB har hermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Forseelsen er imidlertid af så ringe en karakter, at den ikke kan medføre en advarsel.

Som følge af dette, frifindes indklagede ejendomsmægler BB.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede virksomhed, 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