

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 382 – 17/00124

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse 1]
[by 1]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC
[adresse 1]
[by 1]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 7. oktober 2016 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, og 25, og god ejendomsmæglerskik ved bevidst at have vurderet ejendommen for lavt samt ikke at fulgt bobehandlers retningslinjer for vurderingen.

Sagens omstændigheder:

Den 22. september 2016 i forbindelse med et ægtefælleskifte mellem klager og hendes eks-mand blev indklagede, fra bobehandler, anmodet om at foretage en vurdering af ejendommen beliggende [adresse 2], [by 2].

Ved tildeling af vurderingsopgaven var det forudsat, at indklagede ikke var inhabil – hvilket indklagede bekræftede.

Vurderingen skulle foretages ud fra ejendommens aktuelle kontantværdi ved salg på sædvanlige vilkår med en salgsperiode, der var normal for ejendomme af den pågældende art.

Indklagede skulle tillige foretage en vurdering af, hvilken månedlig leje der kunne opnås ved udlejning af boligen på normale udlejningsvilkår.

Den 6. oktober 2016 forelå vurderingsrapporten fra indklagede, som vurderede ejendommen til kr. 7.500.000.

Den 10. oktober 2016 meddelte indklagede, at han vurderede en evt. månedlig leje til kr. 21.250 + forbrug af el, vand og varme.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager mener, at indklagede ikke har foretaget en realistisk vurdering af ejendommen, samt at anvisningerne for vurderingen fra bobehandler ikke er overholdt. Indklagede har vurderet ejendommen med en gennemsnitlig liggetid på 3-4 måneder, hvilket er urealistisk for området og for en ejendom af samme stand. Dette har medført en alt for lav vurdering på kr. 7,5 mio.

Den realistiske liggetid for ejendommen er 6 måneder.

Der er ingen andre ejendomme i området, der er solgt til så lav en kvadratmeterpris.

Klager har efterfølgende fået foretaget flere vurderinger, som alle ligger over 10 mio. Altså væsentlig højere end værdien af indklagedes vurdering. Selv kreditvurderingen fra banken er højere.

Lejen er ligeledes vurderet for lavt. Det er ikke realistisk at bo i et nyt luksushus fra 2010 på 274 m² til kr. 21.250 om måneden. Andre sammenlignelige ejendomme i området er også udlejet til en væsentlig højere kvadratmeterpris.

Klager mener endvidere, at indklagede har haft en personlig relation til enten hendes eks-mand eller dennes advokat, og at dette er begrundelsen for de lave vurderinger.

Indklagede:

Indklagede afviser klagen i sin helhed og understreger, at ingen i ejendomsmæglerbutikken havde et personligt kendskab til de involverede parter eller advokater i ægtefælleskiftet.

Indklagede anfører, at de ikke før har vurderet ejendommen, og at vurderingen i 2016 er udført efter bedste overbevisning og vurderingsprincip. Både prisvurderingen og lejevurderingen er sket i overensstemmelse med vurderingstemaet fra bobehandler.

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.

Det følger af bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at de i § 1, omfattede personer og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1, at loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

Nævnet har således kun kompetence, når der er tale om ejendomsformidling i lovens forstand.

Det fremgår af lovens forarbejder, at det i vurderingen af nævnets kompetencer er nødvendigt at kigge nærmere på ydelsens karakter. Det er altid en konkret vurdering, hvornår der er tale om ejendomsformidling. Værdiansættelse kan f.eks. isoleret set falde uden for ejendomsformidlingsbegrebet.

I denne sag har der alene været tale om en værdiansættelse af en ejendom til brug for parterne i et ægtefælleskifte. Det har aldrig været en del af ydelsen, at indklagede skulle have ejendommen i kommission.

Det er derfor nævnets opfattelse, at ydelsen falder uden for formidlingsbegrebet i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnet har således ikke kompetence til at behandle klagen.

På dette grundlag afvises klagen, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 8, stk. 1.

Thi bestemmes

Klagen afvises.

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 afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene efter de administrative regler herfor.

Mikael Sjöberg