

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 385 – 17/00120

AA

mod

Direktør BB

CC

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmægler og valuar DD

[adresse]

[by]

og

Vicedirektør EE

FF

[adresse 2]

[by 2]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 16. oktober 2016 har AA indbragt direktør BB, ejendomsmægler og valuar DD, vice-direktør EE og Ejendomsmæglervirksomhed 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 har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have foretaget en ulovlig og dermed ugyldig valuarvurdering af den andelsforening, hvor klager er bosiddende.

Sagens omstændigheder:

Den 29. juni 2016 besigtigede BB ejendommen [adresse 3], [by 3], tilhørende Andelsboligforeningen [adresse 4] i forbindelse med en valuarvurdering.

Den 12. juli 2016 var vurderingsrapporten udarbejdet og underskrevet af BB og DD.

Klager har efter valuarrapportens udarbejdelse flere gange rettet henvendelse til GG samt FF vedr. vurderingen og normerne herfor.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, bl.a.:

*"1) Det fremgår ikke af valuarvurderingen, at direktør **BB** er ejendomsmægler og valuar. Ved telefonopkald d. 13-10-2016 meddelte **BB**, at han ikke er ejendomsmægler og valuar, men at det efter hans og GGs opfattelse ingen betydning havde, da valuarvurderingen udover **BB** som vurderingsmand havde anført hans ansatte valuar **DD** MDE som vurderingsmand.*

*2) Vurderingsmand **BB** har ved besigtigelse alene besigtiget ét boliglejemål, skønt vurderingsnormen betinger, at vurderingsmanden skal besigtige minimum 3 for ejendommen karakteristiske lejemål og samtlige erhvervslejemål. Det er vores opfattelse, at da ABL § 5 stk. 2 litra b betinger, at det alene kan være en ejendomsmægler og valuar, der udarbejder en valuarvurdering. Vi mener at det er en grov tilsidesættelse af reglerne som praktiseret af GG og valuar DD, at sende en tilfældig person der ikke er valuar til at gøre besigtigelsen, for efterfølgende lade en valuar være medunderskriver på valuarvurderingen. Det må være hævet over enhver tvivl at besigtigelsen skal ske af en valuar der opfylder kriterierne i ABL § 5 stk. 2 litra b.*

3) Vurderingsmanden har vurderet ud fra afkastmetoden og det betyder jf. retspraksis, at de kun 3 referenceejendomme som han underbygger sin vurdering med, skal anføres med deres afkastprocent, beregnes som: (boligleje+erhvervsleje-driftsudgifter/kontant købesum). Det betyder også, at vurderingsmanden skulle have haft alle oplysninger om referenceejendommens lejeindtægter og driftsudgifter. Der var ikke tilfældet og valuarvurderingen ville derfor med 100% sikkerhed ikke kunne godkendes ved domstolene ligesom FFs vurderingsnorm ikke er opfyldt.

4) Referenceejendommene er alene anført med en kvadratmeterpris der er beregnet med samme vægt for boligkvadratmeter, erhvervskælderkvadratmeter, klubværelser uden eget bad og køkken og kælderkvadratmeter. En kvadratmeterpris underbygger ikke den valgte afkastprocent på 1,4%.

*5) Jf. punkt 16 i vurderingsrapporten anfører de to vurderingsmænd, hvoraf den ene **DD** MDE rent faktisk er valuar, at vurderingen er udført efter RICS danske normer. Det er et*

*normkrav og et krav til alle medlemmer af DE samt også de valuarer, der ikke er medlemmer, at valuarvurderinger skal være udarbejdet efter DE's vurderingsnorm. Vi finder, at det er særligt belastende forhold, at GG ved direktør **BB**, valuar **DD** og underdirektør **EE** FF, har ignoreret enhver henvendelse og ikke givet et eneste svar på de konkrete forhold."*

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at både BB og DD var sat på opgaven i forbindelse med vurderingen for andelsforeningen. Dette er en intern procedure for at sikre kvaliteten. Det er derfor ikke kun BB, som har besigtiget ejendommen. DD har tillige besigtiget ejendommen udvendigt.

Det er korrekt, at BB ikke er uddannet valuar. Han er økonomisk uddannet og har derved en vurderingsuddannelse fra RICS.

Der er intet krav om, at der skal ske besigtigelse af tre lejemål. Det afgørende er, at det besigtigede lejemålet er repræsentativt og tilstrækkeligt. Den pågældende dag var der kun adgang til et lejemål, som blev præsenteret som repræsentativt for ejendommens lejligheder. Det afgørende er, at ejendommen bliver vurderet til den pris, som den kan sælges til, såfremt det har været en udlejningsejendom og aldrig andet.

Endvidere udgør FFs vejledning i vurdering af andelsboligforeningers ejendomme en vejledning og en række kriterier, der gerne skal følges, men det er ikke en facitliste.

Indklagede mener, at samtlige tre referenceejendomme er velegnede. Det er endvidere ikke en del af FFs normer, at der skal anvendes referenceejendomme. Der skal alene anvendes referenceejendomme, såfremt referenceejendommene er velegnede til at underbygge vurderingen.

Indklagede har baseret vurderingen på en gennemsnitlig kvadratmeterpris og taget udgangspunkt i omkostningsbestemt huslejberegning, hvilket fremgår af FFs normer.

Vurderingen er foretaget med udgangspunkt i FFs normer.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et kort 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.

Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere behandler klager over ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnet kan kun behandle klager over personer, som er registrerede ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, 1. pkt. Klagen over BB, og EE kan derfor ikke behandles af nævnet.

Nævnet kan ikke behandle klager, som ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1, og 2, finder loven anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom rettet mod eller udført for en forbruger.

Da klagen omhandler udfærdigelsen af en valuarvurdering ved prisfastsættelse af en andelsforening, og da der herved ikke er tale om formidling af fast ejendom, er det forhold, der klages over, ikke omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnet har således ikke kompetence til at behandle klagen.

Som følge heraf afvises klagen.

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 afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mette Søgaard Vammen