

Den 20. april 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 412 – 17/01099

AA
[adresse]
[adresse]

mod

Salg og vurdering BB
[adresse]
[adresse]

og

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[adresse]

og

Ejendomsmæglervirksomhed DD
[adresse]
[adresse]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 21. juni 2017 har AA indbragt ejendomsmægler CC, salg & vurdering BB og ejendomsmæglervirksomheden DD 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 oplyse forkert areal, at oplyse forkert alder på gasfyret samt have manglende viden om bankgarantien, når køber har skiftet bank.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [adresse og nummer], [postnummer] [by] i kommission.

Den 12. september 2016 spurgte klager om gasfyrets alder og fik oplyst af indklagede BB, at det var ca. 15 år gammelt.

Den 15. september 2016 indgik klager og sælger en købsaftale om ejendommen. Købesummen var 3.200.000 kr., og overtagelsesdagen var aftalt til den 15. januar 2017. Det fremgik af den tilhørende salgsoptilling, at boligarealet var 90 m².

Den 29. september 2016 meddeler købers advokat, at handelen var endelig.

Den 13. december 2016 var BB i kontakt med klagers nye bank vedrørende en ny bankgaranti, da det var klagers forhenværende bank, der havde stillet den første bankgaranti.

Den 15. december 2016 fik klager dispositionsret over ejendommen.

Efter overtagelsen opmålte klager selv boligens areal og konstaterede, at der er en arealafvigelse på 9 m².

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun selv har opmålt boligen, og målet arealet til 81 m². Hun mener derfor, at indklagede har begået en klar fejl.

Indklagede har i salgsoptillingen fremhævet, at ejendommen er større end de andre rækkehuse.

Indklagede har til klager oplyst, at de har solgt de tilsvarende rækkehuse på vejen. Det undrede klager, at indklagede ikke havde bemærket, at grundplanen på klagers ejendom var identiske med de øvrige ejendommens grundplaner. Klager bemærkede, da hun besøgte en nabo, at de to ejendomme var helt ens og undrede sig over, hvorledes hendes ejendom kunne indeholde 9 m² mere end de andre rækkehuse på vejen. Ved egen opmåling har klager konstateret, at ejendommen er 81 m², som de andre rækkehuse på vejen.

Klager har tillige haft kontakt til [kommune], som har konstateret, at der ikke er foretaget yderligere ændringer på klagers ejendom. En sådan ændring vil også stride i mod en tinglyst servitut på ejendommen, der indeholder en bestemmelse om, at der ikke må foretages ændringer på rækkehusene. På denne baggrund, sammenholdt med bygningstegningerne, har kommunen ændret BBR- arealet til 81 m².

I handlens dokumenter findes der tillige to dokumenter fra, hvoraf det fremgår, at ejendommens areal er 82 m² og 81 m². Dette burde indklagede have opdaget og undersøgt nærmere.

Klager mener, at ejendommen er solgt til en for høj kvadratmeterpris.

Klager var inden sit køb interesseret i at vide, hvor gammelt gasfyret var, og forespurgte indklagede herom, og oplyste samtidig, at det vist kunne oplyses ved at henvende sig til [gasleverandør]. Indklagede oplyste, at fyret var ca. 15 år gammelt. Det har efter overtagelsen vist sig, at fyret er over

25 år gammelt. Dette er oplyst af [gasleverandør], men det fremgår også af et metalskilt på fyret, hvor det fremgår, at fyret er fra 1991.

Indklagede burde have undersøgt gasfyrets alder, når sælger var i tvivl herom. Det er væsentligt for klager, at gasfyret er 10 år ældre end det oplyste, da dette kan medfører hende et betydeligt tab, da gasfyrets levetid må anses at være mindre.

For at understrege indklagedes manglende professionalisme, gør klager tillige opmærksom på, at indklagede BB to dage forinden nøgleoverdragelsen, havde en korrespondance med klagers nye bank, der tydeligt viser, at BB ikke har den fornødne viden om, at den allerede stille bankgaranti består indtil den nye bankgaranti er udarbejdet.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at ejendommens areal er oplyst efter formidlingsbekendtgørelsens bestemmelser, der sætter krav om, at salgsopstillingen skal indeholde boligareal fra BBR-meddelesen. Oplysningerne stemmer tillige overens med tilstandsrapporten og energimærket, som alle indeholder oplysninger om, at boligen areal er 90 m².

De faktiske forhold på ejendommen gav heller ikke indklagede en indikation af, at arealet på 90 m² ikke var korrekt. Klager har da også tilkendegivet, at kvadratmeterforskellen ikke er åbenlys ved en eller flere besigtigelser.

Klager har endvidere selv både haft en byggeteknisk gennemgang af ejendommen samt en boligadvokat på sagen, som heller ikke har betvivlet boligarealet.

Klagers rækkehus er desuden ikke det eneste af rækkehusene, der afviger i boligareal.

Indklagede bestrider endvidere at have pligt til at, på baggrund af de foreliggende dokumenter, at foretage yderligere undersøgelser af arealforholdet.

Indklagede bemærker, at det alene er klager selv, der har opmålt ejendommen, og ikke har fået en landinspektør eller anden fagkyndig til at foretage opmålingen.

Ift. gasfyret blev oplysningerne indhentet fra sælger, som oplyste at det var ca. 15 år gammelt. Indklagede måtte derfor med rette antage, at oplysningen var korrekt.

Indklagede medgiver, at der var en kort misforståelse omkring bankgarantien, da klager havde fået ny bank. Misforståelsen medførte ikke forsinkelser ift. klagers dispositionsret den 15. december 2016.

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.

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til de dele af klagen, der vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet tager derfor ikke stilling til, hvorvidt klager har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

Det fremgår af salgsopstillingen, at CC var udpeget som ansvarlig mægler ved formidlingsaftalen. Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 28, stk. 2, kan formidlingsopgaven varetages af andre personer i virksomheden under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

BB er ikke godkendt ejendomsmægler, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle den del af klagen, der angår ham personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

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.

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

Ifølge Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, stk. 1 nr. 5 fremgår det, at salgsopstillingen, udover kravene i lovens § 39, stk. 1, skal indeholde oplysning om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer).

Indklagede har brugt ejendommens BBR-areal i salgsopstillingen, hvilket er i overensstemmelse med formidlingsbekendtgørelsen. Der er tillige enighed om, at arealafvigelsen ikke var visuel konstaterbar. Nævnet bemærker hertil, at det alene er indklages undersøgelsespligt, der vurderes. Nævnet tager ikke stilling, om klagers egen opmåling er korrekt.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Der er fra klager fremlagt to dokumenter, henholdsvis en bygningsattest fra 1961, hvoraf det fremgår at boligens etageareal er 82 m² samt en spildevandsattest ligeledes fra 1961, hvoraf det fremgår, at etagearealer er 81 m². Disse bilag var en del af handlens dokumenter.

Klager er tillige fra [kommune] gjort opmærksom på, at det fremgår af en tinglyst servitut, at der ikke må ske ændringer på rækkehusene.

Det forhold at tilstandsrapporten og energimærket anførte et areal på 90 m² kan ikke bruges som argument for, at arealet på BBR-meddelelsen var korrekt. Arealoplysningerne i disse rapporter stammer netop fra BBR-meddelelsen. De sagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten og energimærket, skal kun notere afvigelser, såfremt der er tale om afvigelser som er visuelt konstaterbare – der foretages altså ikke en opmåling, medmindre det er klart, at der foreligger en afvigelse.

Den omstændighed, at klager har haft køberrådgivning, fritager ikke indklagede for at opfylde sin undersøgelsespligt, når der foreligger modstridende oplysninger.

Indklagede burde ved sin gennemgang af sagens dokumenter have bemærket, at der forelå modstridende oplysninger, samt at indholdet af den tinglyste servitut indeholdt bestemmelser om, at der ikke måtte foretages ændringer på ejendommen. Når der foreligger modstridende oplysninger, kan indklagede ikke forlade sig på BBR-meddelelsen, da enhver ejer har kunnet anmode om ændringer herpå.

Som følge heraf er undersøgelsespligten i lovens § 46, stk. 1, ikke efterlevet. Indklagede ejendomsmægler CC har ansvaret herfor og tildeles på denne baggrund en advarsel.

Således som oplysningerne om oliefyret er fremlagt for nævnet, har indklagede været berettiget til at stole på sælgers oplysninger.

For så vidt angår indklagedes manglende viden om bankgarantien, var der tale om en kort misforståelse, som ikke medførte nogen forsinkelse af handlen. Indklagede har således ikke handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. eller reglerne om god ejendomsmæglerskik for disse to klagepunkter.

For at en virksomhed skal kunne ifalde et ansvar efter lovens § 52, stk. 2 kræver det at virksomheden har tilsidesat sin ledelses- og/eller tilsynspligt. På den baggrund, finder nævnet ikke anledning til at pålægge virksomheden et ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Klagen mod BB afvises.

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

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, 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