

Den 20. april 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 428 – 17/01757

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 28. oktober 2017 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 har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst klager, at han ved brug af sin fortrydelsesret skulle betale en godtgørelse svarende til 1 % af købesummen, og ved at have oplyst forkert arealangivelse i salgsopstillingen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [adresse2][by2] til salg. Ejendommen er en andel i en ejendom eget af et interessentskab.

Klager fandt ejendommen på indklagede ejendomsmæglervirksomheds hjemmeside og kontaktede indklagede ejendomsmægler BB.

Klager og indklagede ejendomsmægler havde efterfølgende en række drøftelser om forskellige forhold vedrørende lejligheden.

Klager indledte herefter forhandling om købsprisen, som blev aftalt til 1.880.000 kr.

For finansiering af købet henvendte klager sig til sin egen bank (DD) som afviste at låne klager til handlen. Klager blev af indklagede henvist til EE, som godkendte lånet.

Den 29. september 2017 blev der afholdt et møde mellem klager og indklagede ejendomsmægler, hvor købsaftale og bilag blev gennemgået inden klagers underskrift. Klager underskrev samme dag købsaftalen.

Af købsaftalen fremgik bl.a.

6. Fortrydelsesret

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret:

☒ Ja ☐ Nej

Der er udfærdiget et selvstændigt dokument herom, jf. vedlagte.

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

Betinget af tilsagn om at foreningen vil yde kaution til købers pengeinstitut jf. vedtægter § 10.2

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12, modtager bekræftelse fra foreningen på, at den i vedtægternes § 10.2 nævnte kaution kan gives. Dette for et beløb på minimum kr. 471.428,- (lejlighedens andel af den offentlige vurdering efter fordelingstal: 7/392 af 44.000.000 kr. og så 60% deraf). Såfremt bekræftelse ikke er modtaget senest 5 hverdage inden overtagelsen annulleres handlen uden at parterne er hinanden noget beløb skyldigt.

(...)

Fortrydelsesret løber fra indgåelsen af nærværende købsaftale:

Køber er gjort bekendt med, at den i afsnit 6 angivne fortrydelsesret løber fra indgåelsen af nærværende købsaftale, uanset parterne efterfølgende evt. skal underskrive en købsaftale på interessentskabets formular, og uanset at interessentskabet i denne forbindelse udleverer oplysning om fortrydelsesretten igen. Såfremt interessentskabets formular indeholder væsentlige afvigelser i forhold til nærværende aftale, anses det imidlertid, at der er indgået en ny aftale, hvorfor der i dette tilfælde vil gælde en ny fortrydelsesret.

Ejendommens arealer:

Sælger oplyser, jf. vedlagte skrivelse fra landinspektør af d. 10.10.2013, at bruttoarealet jf. landinspektørens opmåling er i alt 74 m². Køber er gjort opmærksom på, at ejendommens boligareal 61 m² er oplyst i henhold til BBR-ejermeddelelsen for hovedejendommen. Denne afvigelse og tidligere fejlopmåling er normal og er set tilsvarende i de seneste mange

handler [redacted] har gennemført i ejendommen. Oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen er baseret på tidligere angivelse, hvorfor sælger eller ejendomsmægleren ikke indestår for rigtigheden heraf. Forholdet i sin helhed er sælger og mægler uvedkommende.

Af salgsopstillingen, som var vedlagt købsaftalen, blev BBR-boligarealet angivet til 74 m².

Vedlagt købsaftalen var bilaget ”Oplysning – om fortrydelsesret”, hvor det bl.a. fremgik:

1. Generelle betingelser

1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretningen om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren.

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

Klager fortrød efterfølgende handlen, og gjorde derfor brug af fortrydelsesretten på 6 hverdage og betalte som følge heraf 1 % af den aftalte købesum svarende til 18.800 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, han kontaktede indklagede for at få afklaret en række spørgsmål vedr. lejligheden, I/S-foreningen, samt hvad handlen ville indebære rent økonomisk. Indklagede forklarede, at man hæftede solidarisk overfor ejendommens kreditorer. Indklagede oplyste, at han kendt foreningen, og at klager derfor ikke havde grund til at være nervøs.

Klager indledte herefter forhandlinger om prisen. Da denne var på plads, mødte klager hos indklagede til en gennemgang af købsaftalen forud for klagers underskrift.

Klager havde aldrig før set en købsaftale og følte sig derfor tryk ved, at indklagede gennemgik købsaftalen punkt for punkt. Ved punkt 11 forklarede indklagede, at klager havde 6 dages fortrydelsesret. Inden klager satte sin underskrift, spurgte klager indklagede om, der var yderligere væsentlige forhold klager endnu ikke var blevet oplyst om. Indklagede svarede, at det var der ikke.

Klagers bank (DD) afslog at låne klager pengene til handlen, hvorfor indklagede henviste til FF's samarbejdspartner EE, som indvilgede i at låne klager til købet.

Efterfølgende talte klager med sin bankrådgiver i DD, som på det kraftigste frarådede klager at gennemføre handlen grundet den økonomiske risiko. Derefter blev klager af flere frarådet at indtræde i en I/S-forening. Klager kunne derfor ikke længere genkende det billede, som den indklagede havde tegnet og valgte at gøre brug af sin fortrydelsesret. Først her blev klager klar over, at der var en godtgørelse på 1 % af købesummen forbundet med at gøre brug af fortrydelsesretten.

Klager tog kontakt til indklagede og forklarede situationen. Indklagede gav klager ret i, at han ikke havde nævnt godtgørelsen på 1 %.

Det må forventes, at indklagede havde oplyst om den økonomiske godtgørelse, når klager direkte havde spurgt om, der var andet væsentligt, indklagede ikke havde oplyst. Indklagede var klar over, at klager ikke havde haft lejlighed til at læse købsaftalen forud for deres møde, og at gennemgangen var ren formalia.

Klager mener ikke, at han er blevet ordentligt vejledt. Indklagede har undersøgelses- og oplysningspligt og skal oplyse, hvilke hæftelser klagers underskrift vil medfører.

Derudover indeholdt aftalen hverken rådgiver- eller bankforbehold og lejlighedens areal var forkert angivet. Ifølge BBR er lejligheden 61 m² og ikke som angivet 74m².

Indklagede

Indklagede har ved advokat GG bl.a. anført, at der hverken er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik eller lov om formidling af fast ejendom m.v. eller på anden vis overtrådt love, regler m.m. gældende for ejendomsmæglere.

Det kan bekræftes, at klager blev oplyst om forholdene ved at købe en lejlighed i et interessentskab. Klager blev oplyst om den solidariske hæftelse, der ligeledes er nævnt i salgsopstillingen og i købsaftalens punkt 11.

Indklagede kan ligeledes bekræfte, at parterne på deres møde gennemgik købsaftalen og herunder også bilaget ”Oplysning om fortrydelsesret”. I den anledning blev 6-dages fortrydelsesret nævnt. Eftersom bilaget blev gennemgået, blev godtgørelsen på 1 % tillige omtalt.

Klager valgte selv, at underskrive købsaftalen samme dag. Det kan ikke klandres indklagede, at klager valgte at underskrive efter gennemgangen af købsaftalen.

Indklagede kan ikke genkende, at klager skulle have modtaget mangelfuld vejledning.

Klagers udlægning af forholdet om den solidariske hæftelse er uklar. Klager anfører både, at han blev orienteret af indklagede om den solidariske hæftelse i et interessentskab og i den konkrete for- ening, samtidigt med at klager anfører, at klagers bank rådede ham til ikke at gennemføre handlen på grund af den solidariske hæftelse.

Der var indsat et meget specifikt bankforbehold i købsaftalen på foranledning af EE. Indklagede kan derfor ikke genkende, at klagers bank skulle have frarådet klager at indgå handlen. Indklagede kan ikke forholde sig til klagers forhold til en anden bank.

I forhold til lejlighedens areal var der i købsaftalen punkt 11 et underpunkt, hvori der findes en nærmere forklaring af arealet på 74m² og 61m². Samtidigt er der henvist til opmålinger foretaget af en landsinspektør, som har beregnet arealet til 74m².

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af par- ternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været be- kendt 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.

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

Oplysningspligten indebærer, at ejendomsmæglere skal give oplysninger om ejendommen og ejendomshandlens faktiske og retlige forhold. Dette indebærer bl.a., at ejendomsmægleren skal oplyse om ejendommens stamdata, herunder anvendelsesmuligheder og eventuelle anvendelsesbegrænsninger, om ejendommens skatter og afgifter, samt andre ejer- og anvendelsesudgifter. Endvidere skal ejendomsmægleren oplyse om helt almindelige regler som f.eks. anvendelse af fortrydelsesretten.

Det fremgår af bilaget ”Oplysning – om fortrydelsesret”, som var vedlagt købsaftalen, under punkt 1.2, at *”Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren.”*

Bilaget er underskrevet samme dag som købsaftalen og begge parter har anført, at bilaget blev fremlagt på parternes møde den 29. september 2017. Nævnet lægger derfor til grund, at oplysningen om godtgørelse på 1 % har været klager bekendt inden indgåelsen af købsaftalen. Indklagede ejendomsmægler har således opfyldt sin oplysningspligt og derved ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Efter lov om formidling af fast ejendom m.v. § 39, stk. 1, skal ejendomsmægleren udarbejde en specificeret salgsoptilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysninger om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer), jf. formidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 5.

Indklagede havde i salgsoptillingen angivet lejlighedens BBR-areal til 74m². Oplysningen var forkert, idet lejlighedens areal efter BBR rettelig er 61 m². Indklagede burde i salgsoptillingen have oplyst, at det angivne boligareal på 74m² var baseret på en opmåling foretaget af landsinspektøren den 10. oktober 2013.

Det forhold, at det i købsaftalens pkt. 11, fremgår, at der er uoverensstemmelser mellem oplysningerne i BBR og den faktiske arealangivelse, kan ikke føre til andet resultat, i det disse oplysninger burde være fremgået af salgsoptillingen.

Indklagede ejendomsmægler BB har således overtrådt lov om formidling af fast ejendom m.v. § 39, stk. 1, og derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder intet grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed et ansvar, som derfor frifindes.

Thi bestemmes

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

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, 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