

Den 29. september 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 693 – 23/01580

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 25. januar 2023 har AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden 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 i salgsopstillingen at oplyse, at der på ejendommen var mulighed for tilbygning i form af etablering af 1. sal eller at udvide boligarealet ud mod haven.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [Adresse 1] udbudt til salg.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klagerne modtog den 26. april 2019 salgsopstilling vedrørende den pågældende ejendom, hvoraf bl.a. fremgik følgende:

”...

Hvis man ikke syntes der er nok plads i husets to etager, kan man bygge på, f.eks 1.sal eller en udvidelse ud mod haven.”

Ved underskrevet købsaftale af 8. maj 2019 købte klagerne ejendommen med overtagelse den 1. august 2019 for en købesum på 4.600.000 kr.

Den 26. oktober 2021 ansøgte Arkitektfirma EE ApS på vegne af klagerne [Kommune] om tilladelse til at etablere en tagetage på ejendommen.

Den 5. oktober 2022 meddelte kommunen afslag med følgende begrundelse:

”Samlet vurdering

Vi giver afslag på din ansøgning om at etablere en tagetage på baggrund af ovenstående helheds-vurdering, da hverken den ansøgte bebyggelsesprocent eller bygningshøjde er i overensstemmelse med det sædvanlige i området eller med det, der tilstræbes i området. Det er væsentligt at bemærke, at bebyggelsesprocenten ses, overholdt i nærområdet i forbindelse med lignende til- og ombygningssager. I vurderingen medtages også, at det ansøgte, med de angivne højde- og afstandsforhold, vurderes at medføre gener ud over det, der sædvanligvis må forventes i et boligområde af denne karakter.”

Den 28. november 2022 ansøgte Arkitektfirma EE ApS på vegne af klagerne på ny [Kommune 1] om tilladelse til at etablere en tagetage på ejendommen.

Den 16. december 2022 meddelte kommunen på ny afslag på klagerens anmodning.

I en e-mail af 21. december 2022 fra [Kommune 1] til klagerne uddybede kommunen baggrunden for afslaget:

” Hej AA og BB

Det er altid ærgerligt når vi må give et afslag, folk søger sjældent om noget for sjov. Jeres hus er desværre bygget hvor kælderen ligger meget højere over terræn end hvad vi ellers ser. Man kan ikke kunstigt terrænregulere sig ud af dette. Da huset blev opført var byggeretten anderledes og blev kun reguleret af hvor stort et fodaftryk huset havde og hvor mange etager det måtte være. Fordi huset kun havde den høje kælder og én etage ovenpå var huset på opførelsestidspunktet i overensstemmelse med reglerne om maksimalt 2 etager og enkelte kvistværelser.

Byggeretten har dog ændret sig til at blive beregnet med bebyggelsesprocent og der er kommet beregningsregler for hvordan det skal udregnes. Disse beregningsregler kan ikke fraviges. Her har det betydning hvor høj kælderen er fra ”naturligt” terræn ...”

I en e-mail af 9. januar 2023 fra [Kommune 1] til klagerne uddybede kommunen på ny baggrunden for afslaget:

”Hej BB

Som vi talte om i telefonen er der desværre ikke mulighed for at bygge yderligere på ejendommen – hverken i form af en tagetage eller en tilbygning på terræn. Se også vedhæftede arealberegninger.

Den eksisterende ejendom har en bebyggelsesprocent på 33, og overskrider byggeretten med 18 kvm, enhver tilbygning vil øge denne overskridelse. Af min afgørelse fra d. 16. december 2022 har jeg analyseret området, og det er ikke sædvanligt med bebyggelsesprocenter på over 30 for området (Der er kun 2 eksempler på dette ud af 19 analyserede ejendomme). Byggeretten er brugt op

på din ejendom – også med mere end hvad du ville kunne forvente at få tilladelse til i dag. [Kommune 1] har en restriktiv praksis i forhold til overskridelser af bebyggelsesprocenten i områder, hvor det ikke er sædvanligt. Og det er det ikke i dit område.

Det er desværre hårde ord, men håber at det kan give en form for afklaring”

Ved kendelse af 22. maj 2023 bestemte Klagenævnet for Ejendomsformidling at indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og pålagde indklagede at betale erstatning til klagerne svarende til 66.500 kr.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at det var en afgørende forudsætning for klagernes køb, at det var muligt at udvide ejendommens boligareal. Klagerne gør gældende, at det på baggrund af de foreliggende afslag fra [Kommune 1] på klagernes ansøgning om tilladelse til udvidelse af boligen må kunne lægges til grund, at det ikke er muligt at udvide ejendommens boligareal.

Indklagede har derfor handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved fejlagtigt at oplyse i salgsopstillingen, at der var mulighed for at udvide ejendommens boligareal. Den omstændighed, at klagernes rådgivere godkendte handlen uden forbehold kan ikke føre til, at indklagede derved ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at der i købsaftalens pkt. 11 var indsat forbehold for rådgivers godkendelse, men at der ikke derved blev stillet betingelse om nærmere undersøgelser for udvidelse af ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler bemærker videre, at det af kommuneplanen for 2019 fremgik, at ejendommen er beliggende indenfor et område med åben, lav bebyggelse med en bygningshøjde på højst 10 meter, en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 og en friarealsprocent på 100. Såfremt klagerne ved købsaftalens indgåelse reelt ønskede at udvide ejendommen, burde de have undersøgt muligheden herfor forud for aftaleindgåelsen.

Den omstændighed at [Kommune 1] på baggrund af en konkret helhedsvurdering har vurderet, at der ikke kunne ske udvidelse af ejendommen medfører ikke, at indklagede derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet indklagede ikke har indflydelse på, hvilke afgørelser kommunen måtte træffe.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 25, skal ejendomsmægler give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46, stk. 1, skal en ejendomsmægler i fornødent omfang 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.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at indklagede i salgsopstillingen af 26. april 2019 oplyste, at: *"Hvis man ikke syntes der er nok plads i husets to etager, kan man bygge på, f.eks. 1. sal eller en udvidelse mod haven"*.

På baggrund af den af klagerne fremlagte korrespondance med [Kommune 1] lægger disciplinærnævnet videre til grund, at det ikke er muligt at få tilladelse til at udvide ejendommen som anført i salgsopstillingen af 26. april 2019, hvorfor indklagede ejendomsmægler har afgivet fejlagtige oplysninger i salgsopstillingen.

Når en ejendomsmægler som i nærværende sag uden forbehold oplyser om muligheden for at udvide ejendommens boligareal, påhviler der ejendomsmægleren en pligt til nærmere at verificere oplysningens rigtighed, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46, stk. 1.

Den omstændighed, at klagerne havde indtaget en køberådgiver til at varetage deres interesser i forbindelse med købsaftalens indgåelse ændrer ikke herpå.

Indklagede ejendomsmægler har derfor overtrådt god ejendomsmæglerskik, jf. §§ 24, 25 og 46 i lov om formidling af fast ejendom m.v. Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, CC, en bøde på 25.000 kr.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Disciplinærnævnet finder i nærværende sag ikke grundlag for at pålægge ejendomsformidlingsvirksomheden et medansvar.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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