

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. Maj 2017

blev der i sag 363 – 2016-4544 - 17/00165

A og B

mod

Ejendomsmæglervirksomheden X

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 12. maj 2016 har A og B indbragt ejendomsmæglervirksomheden X for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., 52, stk.2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3 og 27, stk. 1, 2. pkt., og god ejendomsmægleretik ved at oplyse i salgsoptillingen, at ejendommen var beliggende i byzone, når den rettelig lå i landzone, ved at have prissat ejendommen for højt, og rette i salgsoptillingen umiddelbart forinden købsaftalens underskrivelse, således at det fremgik, at ejendommen ikke kun var til salg til nedrivning men til istandsættelse.

Sagens omstændigheder:

Den 24. september 2012 fik klagerne udleveret en salgsoptilling til ejendommen, beliggende [adresse], [by], som indklagede havde i kommission.

Det fremgik af salgsoptillingens overskrift, at ejendommen kun blev solgt til nedrivning.

Den 8. oktober 2012 indgik klagerne aftale om køb af ejendommen gennem indklagede, til en købesum på kr. 750.000.

I forbindelse med handlens indgåelse blev der udarbejdet en ny salgsoptilling.

Overskriften i den nye salgsoptilling blev ændret, således at ejendommen blev solgt til istandsættelse og ikke som før anført kun til nedrivning.

Det fremgik af begge salgsoptillinger, at ejendommen var beliggende i byzone.

Den 15. november 2012 overtog klagerne ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. februar 2014 opnåede klagerne nedrivningstilladelse fra [...] Kommune.

Senere i 2014 satte klagerne ejendommen til salg, til kr. 995.000, gennem indklagede. Ejendommen bliver ikke solgt.

I starten af august 2015 søgte klagerne om tilladelse til at opføre et nyt enfamilieshus på grunden. [...] Kommune gjorde i den forbindelse klagerne opmærksom på, at ejendommen var beliggende i landzone og ikke i byzone som anført i salgsopstillingerne, hvilket medførte, at klagerne ikke kunne bebygge og benytte ejendommen som forventet.

Klagerne kontaktede i starten af 2016 ejendomsmægler C fra Ejendomsmæglervirksomhed D for at få hans vurdering af sagen samt hans bud på en korrekt pris.

Den 9. marts 2016 kontaktede klagerne gennem deres advokat indklagede og gjorde indklagede opmærksom på problematikken omkring ejendommens beliggenhed i landzone og den ifølge klagerne for høje værdiansættelse.

Parternes bemærkninger:

Klagerne:

Klagerne har anført, at de lagde stor vægt på ordlyden af overskriften på salgsopstillingen af den 24. september 2012, idet de ønskede at købe ejendommen til nedrivning.

Idet det tydeligt fremgik af overskriften på salgsopstillingen af den 24. september 2012, at ejendommen kun solgtes til nedrivning, nævnte klagerne ikke deres nedrivnings- og byggeplaner for indklagede i forbindelse med købet. De tog ikke forbehold for byggetilladelse, idet de forventede, at dette ikke var et problem, da ejendommen blev solgt kun til nedrivning, og man i sagens natur derfor skulle opføre et nyt hus på grunden.

Klagerne har endvidere anført, at det var en vigtig forudsætning for deres køb af ejendommen, at den var beliggende i byzone, da de derved kunne få opfyldt deres byggeplaner og samtidig kunne benytte ejendommen erhvervsmæssigt.

Klagerne har oplyst, at de tegnede de forsikringer, der var nødvendige for at opnå lån i ejendommen, og at dette ikke afspejler, hvad de ønskede at benytte ejendommen til.

Klager fik først viden om, at ejendommen var beliggende i landzone, da de ansøgte om byggetilladelse hos kommunen i maj/juni 2015.

Klager mener, at indklagede har prissat ejendommen for højt, idet ejendommen ikke er beliggende i byzone.

Indklagede:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede er uforstående overfor, at klagen først er fremkommet efter 3,5 år, og ikke i forbindelse med, at klagernes boligadvokat gennemgik handlens dokumenter.

Det fremgik af det kommunale oplysningsskema, at ejendommen er beliggende i landzone. Klagerne har skrevet under på, at de har modtaget det kommunale oplysningsskema. Indklagede anfører endvidere, at det fremgik af salgsopstillingen, at ejendommen var beliggende i landlige omgivelser.

Indklagede anfører, at såfremt det havde været en væsentlig forudsætning for klagernes køb af ejendommen, at de påtænkte at opføre et nyt hus, ville forholdet være anført i købsaftalen som en betingelse fra klagernes boligadvokat. Købsaftalen indeholdt ingen betingelser om nedrivning og byggetilladelse.

Indklagede anfører tillige, at det forhold at klagerne tegnede husforsikring og optog lån i ejendommen, og ikke kun i grunden, tyder på at de på handelstidspunktet ikke havde intentioner om at opføre et nyt hus, hvorfor det ikke var af afgørende betydning om ejendommen var beliggende i by- eller landzone.

Indklagede mener endvidere, at udbudsprisen på ejendommen var rigtig værdiansat, da det ikke kun er zoneforhold, der er afgørende for ejendommens værdiansættelse.

Indklagede oplyser, at have vurderet ejendommen som en villa, og at zoneforholdet var uden betydning for prisfastsættelsen, hvorfor vurderingen på kr. 750.000,00 er korrekt.

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 behandler ikke den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom, § 24, stk. 1, skal ejendomsmægleren udføre sit opdrag om omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

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

Efter lovens 37, stk. 1, nr. 3 skal formidleren udarbejde en salgsopstilling med oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 39.

Dette medfører, at en ejendomsmægler ved udarbejdelse af en salgsopstilling skal sikre sig, at de givne oplysninger er korrekte. Det forhold at de korrekte oplysninger

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

fremgår af handlens øvrige dokumenter medfører ikke, at det er undskyldeligt, at der er givet forkerte oplysninger i salgsopstillingen.

De anførte oplysninger i en salgsopstilling er vigtige, idet det oftest er disse oplysninger, som interesserede købere bygger deres viden om ejendommen på og bedømmer, hvorvidt de er interesserede i ejendommen eller ikke.

Som sagen er oplyst, er der uoverensstemmelse mellem parterne om, hvorvidt det var af afgørende betydning, at ejendommen var beliggende i byzone.

Nævnet finder ikke, at klagerne burde have indset at ejendommen var beliggende i landzone, blot fordi at ejendommen i salgsopstillingen er beskrevet som beliggende i landlige omgivelser.

Den omstændighed, at klagerne havde advokatbistand, og at advokaten burde have opdaget fejlen, idet de korrekte oplysninger om landzone var at finde i det kommunale oplysningsskema, fritager ikke indklagede for at give fyldestgørende og korrekte oplysninger i salgsopstillingen.

Indklagede ændrede i salgsopstillingens overskrift umiddelbart inden klagerens underskrift på købsaftalen. Indklagede burde have oplyst klagerne særskilt om ændringen i salgsopstillingen.

Indklagede har således forsømt at give klagerne de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse samt ikke i fornødent omfang at have indhentet og kontrollerede oplysninger til brug for udarbejdelse af udkast til købsaftalen. Indklagede har derved overtrådt §§ 24 og 25.

Efter lovens § 27, stk. 1, 2. pkt. skal ejendomsmægleren ved værdiansættelsen af en ejendom tage hensyn til markedsforhold, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Ved værdiansættelse af en ejendom indgår mange aspekter og parametre, og det er således ikke kun afgørende, om ejendommen er beliggende i by- eller landzone. Det er ejendommen som helhed og dens omgivelser der medvirker til en samlet vurdering.

Nævnet finder det efter indklagedes høringssvar godtgjort, at indklagede har overholdt § 27 i forbindelse med prisfastsættelsen.

Som følge af de forkerte oplysninger i salgsopstillingen har indklagede handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom. De skete fejl fremgår af salgsopstillingen fra X som derved ifalder et selvstændigt ansvar jf. § 52, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom.

Nævnet finder således, at indklagende ejendomsmæglervirksomhed, X, har handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorfor de indklagede tildeles en bøde på kr. 10.000.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, X, tildeles en bøde på kr. 10.000, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

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