

Den 11. oktober 2016
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 395 – 17/00055

AA

mod

Ejendomsmægler BB
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 27. december 2016 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3, 39, stk. 1, formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet tilstrækkelig oplysninger om forureningsniveauet ved den ejendom som klager var potentiel køber af.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde lejligheden beliggende [adresse 2]., [by 2] til salg. Klager var potentiel køber af lejligheden. Efter at have været til fremvisning af lejligheden to gange, byder klager på lejligheden.

Den 7. november 2016 modtager, underskriver og returnerer klager købsaftalen. I købsaftalen var der bl.a. indsat rådgiverforbehold.

Det fremgår af købsaftalen, at handelsprisen er aftalt til 3.395.000 kr. og overtagelsesdagen den 1. januar 2017.

Den 9. november 2016 gør klagers køberrådgiver opmærksom på, at lejligheden er placeret i et område med svær jordforurening vidensniveau 2.

Af købsaftalens pkt. 11 fremgår det bl.a.:

”Forurening:

Nærværende ejendom er beliggende i et område, der af Københavns Kommune er klassificeret som lettere forurenede. Al byzone er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede pr. 1.1.2008. Områdeklassificering som lettere forurenede betyder, at området ud fra en generel vurdering skønnes diffust forurenede af trafik og lign. eller på baggrund af tidligere erhvervsaktivitet i området. Registreringen er en konsekvens af ændringer i jordforureningsloven for kortlægning af ejendomme samt ændring af de definerede mindstekriterier for en række udvalgte stoffer.

(...)

Jordforurening:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret som forurenede på vidensniveau 2.

Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af denne registrering. Parterne er enige om, at købesummen er fastsat under hensyntagen til denne registrering, således at køber bærer det fulde ansvar for det præcise og faktiske omfang af forureningen, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Sælger oplyser, at ejendommen ikke er tilmeldt værditabsordningen.”

I perioden den 10. november 2016 til 17. november 2016 er der en længere mailudveksling mellem indklagede og klagers køberrådgiver.

Den 10. november 2016 fremsender klagers køberrådgiver sin godkendelsesskrivelse til indklagede med sine forbehold for at kunne godkende handlen, hvor det bl.a. fremgår:

”8. Ejendommen er forurenede på V2 niveau. Det fremgår ikke af sagen hvad årsagen til registreringen skyldes. Køber ønsker en redegørelse herfor, som ikke må være belastende. Køber understreger, at handlen er betinget, indtil der er enighed om dette punkt, og kan annulleres uden videre.”

Den 13. november 2016 svarer indklagede på køberrådgiverens mail af 10. november 2016, hvor han bl.a. anfører:

”Ad. 8) Sælger oplyser at de ikke har anden kendskab til jordforurening end hvad der fremgår af de fremsendte dokumenter herom. Er der konkrete forbehold i disse ønskes det præciseret. Et generelt og ej tidsbegrænset forbehold accepteres ikke.”

Den 14. november 2016 meddeler klagers køberrådgiver, at handlen ikke kan godkendes. Klager, som er bioanalytiker, havde rådført sig med nogle kollegaer og efterfølgende konstateret, at jordforureningen gjorde, at klager ikke ønskede at gennemføre handlen. Køberrådgiveren oplyser, at klager er forundret og harm over, at indklagede ikke oplyste klager om jordforureningen tidligere. Køberrådgiveren foreslår herefter en mindelig løsning, hvor indklagede giver en undskyldning og dækker klagers omkostninger til køberrådgiver.

Den 15. november 2016 bekræfter indklagede, at handlen er annulleret. Indklagede indvilliger i at give en undskyldning, men vil ikke dække udgifterne til køberrådgivning, da udgifterne er påløbet, at efter klager den 7. november 2016 er blevet bekendt med jordforureningen i købsaftalens pkt. 11.

Den 17. november 2016 anfægter køberrådgiver, at oplysningerne om jordforurening var klager bekendt den 7. november 2016. Klager blev først bekendt hermed ved gennemgang af købsaftalen sammen med køberrådgiver den 9. november 2016.

Indklagede svarer samme dag på køberrådgivers mail og angiver, at køber aldrig har spurgt indtil jordforureningen og anfører:

”snart 9 år i denne branche kun oplevet enkelte sager med salg af lejligheder hvor jordforurening var et problem for køber. Jeg kan forstå at det ville være et problem hvis der var tale om et hus med egen have, men med lejligheder er det bare ikke den virkelighed jeg oplever med andre købere. At din klient så har en specialviden i kraft af hendes job der gør hende særlig forbeholden overfor dette kunne jeg jo ikke vide.”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede på intet tidspunkt har nævnt, at lejligheden var beliggende i et område med svær jordforurening på vidensniveau 2.

Klager har ingen erfaring med at læse kontrakter og opdagede derfor ikke selv, at der i købsaftalens pkt. 11 var angivet svær jordforurening på vidensniveau 2. Klager fandt det forvirrende, at der af afsnit 11 fremgår to afsnit om forurening. Først nævnes det, at ejendommen er forurennet som andre byområder, og dernæst nævnes det, *at ejendommen er registreret som forurennet på vidensniveau 2*”.

Klager vidste ikke, hvad vidensniveau 2 dækkede over, men tænkte blot, det var almindelig byforurening. Det var først efter, at køberrådgiveren havde henledt opmærksomheden på jordforureningen, at hun læste nærmere op på, hvad begrebet indebar. Klager mener ikke, at hendes uddannelsesmæssige baggrund har relevans for, hvad hun burde have spurgt om.

At indklagede havde travlt, er ikke en rimelig grund til, at man som køber ikke får rigtige informationer rettidigt.

Klager mener, at indklagede har handlet uærligt og uhæderligt og ønsker, at indklagede betaler omkostningerne til køberrådgiver.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at handlen modsvarer størstedelen af alle ejendomshandler.

Der var mange interesserede købere til fremvisningen af lejligheden, og det var svært at holde styr på dem alle. Sideløbende med klagers korrespondance med indklagede, havde indklagede en anden handel med en kunde med samme navn som klager. Dette medførte forvirring hos indklagede.

Da en af sælgerne var på vej til udlandet, pressede sælgerne på for en hurtig handel. Det hele gik derfor meget stærkt i dagene op til, at klager modtog købsaftalen. Klager var ikke den eneste som bød, og lejligheden endte med at blive solgt til anden køber uden forbehold.

Det var aftalt mellem indklagede og klager, at klager skulle komme til et møde og få gennemgået købsaftalen. Her ville jordforureningen været blevet påpeget. Indklagede troede desuden, at sagens dokumenter forinden var sendt til klager.

Klager aflyser første gang og anden gang. Herefter aftales det, at købsaftalen blot skulle fremsendes til klager.

Klager modtog derfor informationen om jordforurening på vidensniveau 2 ved modtagelsen af købsaftalen den 7. november 2016. Klager returnerede købsaftalen samme dag underskrevet og uden spørgsmål.

Indklagede mener ikke, at det er klagers køberrådgiver, der har fremskaffet relevant dokumentation om jordforureningen, men at køberrådgiver modtog disse fra indklagede den 8. november 2016.

Indklagede afviser at betale klagers omkostninger til køberrådgiveren.

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 for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet tager derfor ikke stilling til, om klageren eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på godtgørelse, men hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik m.v.

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

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

Ifølge § 37, stk. 1, nr. 3, skal ejendomsmægler udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning jf. lovens § 39.

I henhold til § 39, stk. 1, skal ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsoptilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Klagers uddannelsesmæssige baggrund og det faktum at klager har benyttet sig af køberrådgiver, fritager ikke ejendomsmægler fra at udarbejde en korrekt salgsopstilling og give fyldestgørende oplysninger.

Kapitel 3 i Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) indeholder en uddybende beskrivelse af minimumskravene til indholdet af salgsopstillingen. Af formidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 13, fremgår det at salgsopstillingen, udover kravene i lovens § 39, stk. 1, at den bl.a. skal indeholde oplysning om forurening kortlagt på vidensniveau 1 eller vidensniveau 2 eller oplysninger om lettere forurenede jord efter lov om forurenede jord.

Da det ingen steder i salgsopstillingen fremgår, at der var forureningen var på vidensniveau 2, finder Disciplinærnævnet, at indklagede ejendomsmægler ikke har efterlevet lovens § 39, stk. 1. og bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 13.

Indklagede har som følge heraf overtrådt lovens § 25, ved som ejendomsmægler ikke rettidigt at have givet køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Efterfølgende burde indklagede – særskilt og udtrykkeligt – have gjort klager opmærksom på, at informationen om jordforurening på vidensniveau 2 ved en fejl ikke var en del af salgsopstillingen.

Dette burde være sket inden – eller som minimum samtidigt med – at købsaftalen blev fremsendt til klager. Det er ikke tilstrækkeligt, at det kun var anført i købsaftalen.

Disciplinærnævnet finder, at indklagede ejendomsmægler som følge heraf har tilsidesat de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt formidlingsbekendtgørelsen og derved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på kr. 15.000,-, 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 afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mette Søgaard Vammen