

Den 17. september 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 532 – 20/05734

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomhed DD I/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 16. maj 2020 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/S (CVR-nr. xx xx xx xx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 46, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse klagerne om risikoen for den lange sagsbehandlingstid for at få tilbygningen godkendt og ved ikke at være til stede ved nøgleoverdragelsen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [vej x], [by] udbudt til salg. Ejendommen er et fritidshus.

Klagerne er købere af ejendommen.

Den 25. juli 2019 deltog klagerne i en fremvisning af ejendommen, som blev foretaget af indklagede ejendomsmægler.

Den 30. juli 2019 underskrev klagerne købsaftale af 26. juli 2019 vedrørende ejendommen. Sælgerne underskrev købsaftalen den 31. juli 2019. Der blev aftalt en kontantpris på 1.795.000 kr. og overtagelsesdag den 1. december 2019.

Der fremgår bl.a. følgende af købsaftalens pkt. 11:

*”Handel betinget af godkendelse af gæstehus og badeværelsestilbygning:
Handlen er betinget af at sælger færdigmelder byggesag vedr. gæstehus samt sørger for lovliggørelse af badeværelsestilbygning hos [Kommune]. Såfremt disse byggesager ikke er afsluttet hos [Kommune] senest d. 15.11.2019 bortfalder handlen uden at parterne er den anden part noget beløb skyldig, ligesom de deponerede midler frigives ubeskåret til køber.
Det er mellem parterne aftalt, at overtagelsesdagen ændres til 14 dage efter at køber er blevet gjort bekendt med at byggesagerne er afsluttet, dog tidligst d. 01.09.2019.*

Køber er bekendt med at byggesagerne medfører ændringer i BBR-ejermeddelelsen, hvilket kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at den i salgsopstillingen anførte ejendomsværdi-skat og ejendomsskatter kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.”

Det fremgår af salgsopstillingen, at bygningens arealer var efter opmåling og ikke jf. BBR.

Det fremgår af en fremlagt mailkorrespondance af 2. oktober 2019 mellem sælgerne og [Kommune], at ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 20. november 1974, hvorfor den udførte tilbygning til badeværelse både skulle behandles hos Fredningsnævnet og [Kommune].

Den 31. oktober 2019 fremsendte sælgerne en rykkermail til [Kommune]. Hertil svarede kommunen, at de ikke havde noteret, at sælgerne havde solgt ejendommen. Processen var som følgende; kommunen skulle gennemgå ansøgningen, sagen skulle videresendes til Fredningsnævnet. Når Fredningsnævnet har truffet en afgørelse var der en 4 ugers klagefrist og derefter vil kommunen træffe en endelig afgørelse.

Den 6. november 2019 oplyste [Kommune] – efter rykkerskrivelser fra sælgerne – at sælgernes ansøgning var prioriteret, da sommerhuset var solgt, men at der var forlænget sagsbehandlingstider grundet de mange byggeansøgninger.

Den 6. november 2019 fremsendte indklagede følgende mail til klagerne:

”Jeg vedhæfter kopi af mailkorrespondance mellem sælger og [Kommune], BBR af d.d. samt forslag til tillæg til købsaftale vedr. fristforlængelse af lovliggørelse af badeværelsestilbygning. Jeg ser frem til at høre fra jer.”

Den 8. november 2019 fremsendte klagerne følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

”Som køber må jeg sige tålmodigheden er ved at være brugt op, for at sige det mildt er det noget være rod. Det hus skulle jo ikke have været sat til salg før disse ting var på plads vedr. BBR. Vi var stillet i udsigt d. 22/7, at det bare var en formalitet og en evt. overtagelse d. 1/10 ikke ville være urealistisk.

Efter den udmelding, havde vi en forventning om at huset var til disponering for udlejning i uge 42, jul og nytår, hvilket nu ikke er realistisk. Der bør gives en eller anden form for kompensation, enten fra DD I/S eller sælgers side i form af et kontant beløb. Jeg har vedh. en underskrevet, Tillæg til købsaftale.”

Den 8. november 2019 underskrev klagerne et tillæg til købsaftalen, hvoraf fremgår følgende:

”Byggesag vedr. gæstehus er jf. BBR-meddelelsen af d. 06.11.2019 afsluttet som aftalt i købsaftalen. Derimod fremgår det af mailkorrespondance mellem sælger og [Kommune] at byggesag vedr. lovliggørelse af badeværelsestilbygning ikke når at blive afsluttet inden fristen jf. købsaftalen (15.11.2019), hvorfor denne frist udskydes til 01.02.2020. Overtagelsesdagen udskydes/ændres til 7 hverdage efter køber og sælger har modtaget besked om lovliggørelse af tilbygning.”

Den 12. november 2019 fremsendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til klagerne:

*"Jeg vedhæfter tillæg til købsaftale også underskrevet af sælger.
Vi må desværre afvise jeres ønske om kompensation. Sælger gør alt hvad han kan for at få kommunen til at arbejde hurtigt så vi kan komme helt i mål, men kommunen er desværre ikke så hurtig som forventet."*

Der er fremlagt mail af 19. december 2019 fra [Kommune] til Fredningsnævnet, hvor sagens dokumenter oversendes.

Den 2. januar 2020 orienterede indklagede ejendomsmægler klagerne om mail af 19. december 2019 fra [Kommune] til Fredningsnævnet.

Den 6. februar 2020 underskrev klagerne et tillæg til tillæg til købsaftalen, hvoraf fremgår følgende:

*"Tillæg til tillæg til købsaftale indgået d. 12.11.2019:
Det fremgår af brev fra fredningsnævnet af d. 15.01.2020 at "Fredningsnævnet har besluttet at foretage besigtigelse, inden nævnet træffer afgørelse" vedr. lovliggørelse af badeværelsestilbygning. Besigtigelsen er planlagt til d. 12.03.2020, hvorfor fristen for lovliggørelse af badeværelsestilbygning hos [Kommune] udskydes fra d. 01.02.2020 til d. 01.04.2020. Overtagelsesdagen fastsættes til 7 hverdage efter køber og sælger har modtaget besked om lovliggørelse af tilbygning. Det er mellem parterne aftalt, at sælger refunderer kr. 15.000 til køber via refusionsopgørelsen pga. at den udskudte overtagelsesdato."*

Den 12. marts 2020 besigtigede Fredningsnævnet ejendommen.

Den 6. april 2020 fremsendte klagerne følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

*"Idet vi takker for jeres information vedr. [vej], [by], vil vi gerne udtrykke vores store frustration i den forbindelse.
Vi har nu i lang tid, set frem til overtagelse af sommerhuset på [vej], men igen og igen er vi blevet skuffet, pga. overtagelses dagen er rykket, først fra d. 1. december 2019, til d. 1. februar 2020 og så senere til d. 1. april 2020 og nu senest d. 1. juni 2020!
Ved vores beslutning om køb, var vi naturligvis helt sikre på, at vi fra denne sæson forår 2020, kunne bruge sommerhuset. Ved fremvisningen i juli 2019, forstod vi på CC at vi evt. kunne forvente at overtage før tid, idet de godkendelser som skulle til, var en formalitet. Vores forventninger har derfor været MEGET store ... ! Vi mener at den rådgivning både sælger og køber har fået i forbindelse med køb/ salg har været mangelfuld. DD I/S har efter vores vurdering vejledt sælger ukorrekt, idet de manglende godkendelser vedr. tilbygning, burde have været på plads, inden salgs opstillingen blev opslået! Vi husker at vores beslutning om køb, skulle ske meget hurtigt og uden nedslag i pris, - faktisk blev vi af CC opfordret til evt. at byde mere, idet der var mange interesserede køber! Vi mener at DD I/S bør kompenserer os, for de udgifter som både køber og sælger har haft i perioden. For købers /vores vedkommende, drejer det sig om tabt fortjeneste vedr. ellers forventning om udlejning af sommerhuset fra april 2020, samt det forhold at renten i perioden er blevet ustabil. Vi mener at en kompensation fra DD I/S på 25.000 kr. vil være relevant (hvilket er halvdelen af den forventede lejeindtægt*

(skattemæssige fordel) for 2020, som selvfølgelig betinger at købet kan afsluttes d. 1. juni 2020!)

Vi ser frem til en snarlig overtagelse, selvom de gentagne udsættelser unægtelig har givet anledning til overvejelse, om det har været ventetiden værd?"

Den 11. april 2020 underskrev klagerne et nyt tillæg til tillæg til købsaftalen, hvoraf fremgår følgende:

"Tillæg til tillæg til købsaftale indgået d. 15.02.2020:

Det fremgår af mail fra [Kommune] til fredningsnævnet af d. 26.03.2020, at kommunen endnu ikke har modtaget afgørelse vedr. lovliggørelse af badeværelsestilbygning fra fredningsnævnet, på trods af at fredningsnævnet ifølge sælger mundtligt har godkendt tilbygningen på møde på ejendommen d. 12.03.2020.

Da der er en 4 ugers klagefrist fra kommunen modtager afgørelse fra fredningsnævnet til kommunen kan meddele den lovliggørende byggetilladelse, udskydes fristen for lovliggørelse af badeværelsestilbygning hos [Kommune] fra d. 01.04.2020 til d. 01.06.2020.

Overtagelsesdagen fastsættes til 3 hverdage efter køber og sælger har modtaget besked om lovliggørelse af tilbygning."

Klager har fremlagt afgørelse af 8. april 2020 fra Fredningsnævnet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Fredningsnævnet vurderer, at en mindre tilbygning til et sommerhus som det omhandlede ikke vil være i strid med fredningsbestemmelserne, ligesom de i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og stk. 3, nævnte forhold ikke taler mod at give dispensation.

Under hensyn hertil meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, lovliggørende dispensation til den skete tilbygning."

Den 11. maj 2020 traf [Kommune] afgørelse, hvoraf fremgår, at kommunen gav lovliggørende tilladelse til at bibeholde den opførte tilbygning på 6 m². Denne afgørelse blev truffet på baggrund af Fredningsnævnets afgørelse af 8. april 2020.

Den 18. maj 2020 fremsendte indklagede ejendomsmægler en mail til klagerne om at handlen var endelig, idet den lovliggørende byggetilladelse fra [Kommune] var vedhæftet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har bl.a. anført, at overtagelsesperioden har trukket helt urimeligt ud. Klagerne fik fremvist ejendommen første gang den 25. juli 2019 af indklagede ejendomsmægler. Der var flere interesserede købere til ejendommen og de følte et pres på at få underskrevet købsaftalen hurtigt, herunder ligeledes fordi indklagede ejendomsmægler forsøgte at presse prisen for ejendommen op. I forbindelse med fremvisningen talte de om en evt. overtagelsesdato og forstod på indklagede ejendomsmægler, at det var senest den 1. december 2019, men at de kunne forvente en tidligere overtagelse, muligvis allerede den 1. september 2019. I forbindelse med opdatering af BBR, så skulle sælger dog have styr på en godkendelse af tilbygning/anneks. Dette gav indklagede ejendomsmægler udtryk for var en formalitet.

Efter underskrevet købsaftale af 28. juli 2019 har klagerne glædet sig til den endelige overtagelse af ejendommen, men dette viste sig dog, at sagen kom til at trække ud. I november 2019 blev der lavet et tillæg til købsaftalen, hvorefter overtagelsesdagen blev rykket til den 1. februar 2020. Efterfølgende er overtagelsesdagen blev rykket igen hhv. til den 1. april 2020 og senest til den 1. juni 2020. Årsagen til de seneste to ændringer skyldes, at Fredningsnævnet også skulle besigtige ejendommen, da den ligger tæt på et fredet naturområde. Fredningsnævnet besigtigede ejendommen den 12. marts 2020 og den 8. april 2020 sendte de deres godkendelse. Efterfølgende var der 4 ugers klagefrist, hvorfor overtagelsesdagen blev sat til den 1. juni 2020.

Klagerne havde ved beslutningen om købet af sommerhuset forventet at have råderet over huset i 2020 og dermed kunne budgettere med en lejeindtægt for udlejning i 2020, hvilket ikke har været muligt.

Klagerne har anført, at den information de har modtaget i forbindelse med købet af ejendommen har været mangelfuld. Klagerne mener, at indklagede ejendomsmægler burde være vidende om lange sagsbehandlingstider, særligt når ejendommen er beliggende tæt på et fredet område.

Klagerne har desuden anført, at indklagede burde have været til stede ved overdragelsen.

Endvidere har klagerne anført, at ejendomsformidlingsvirksomheden burde kompensere dem for den lange sagsbehandlingstid og de manglende indtægter, som de kunne have haft i perioden. For klagerne vedkommende drejer det sig om tabt fortjeneste vedr. deres forventede lejeindtægter for sommerhuset i første halvår af 2020. Klagerne har fremsat et krav på en kompensation på 25.000 kr., betinget af at købet afsluttes den 1. juni 2020.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at ejendomsformidlingsvirksomheden fik ejendommen til salg den 9. juli 2019, hvorefter de konstaterede, at der fremgik en byggesag af BBR. Indklagede indhentede derfor byggesagen hos [Kommune], hvor de kunne se, at sælgerne havde fået byggetilladelse til anneks i 2007, men at byggesagen aldrig var blevet afsluttet. Indklagede ejendomsmægler og sælgerne havde en drøftelse herom, hvorefter sælgerne oplyste, at de havde indsendt en færdigmelding til kommunen efter byggeriets afslutning, hvorfor det undrede dem, at sagen ikke var blevet afsluttet. De aftalte herefter, at sælgerne ville sørge for, at byggesagen blev afsluttet igen.

Indklagede ejendomsmægler oplyste ved fremvisningen den 25. juli 2019 klagerne om, at de havde opdaget, at badeværelsestilbygningen ikke var lovlig, da byggesagen tilsyneladende aldrig var blevet afsluttet. Indklagede ejendomsmægler oplyste, at sælgerne ville få lovliggjort badeværelsestilbygningen og gæsteanneks. Klagerne gav hertil udtryk for, at de var tilfredse med, at en evt. handel ville være betinget af, at forholdene blev lovliggjort, da de ikke ville overtage et hus, hvor noget ikke var godkendt af BBR. I salgsoptillingen blev der også angivet, at bygningens arealer var efter opmåling og ikke efter BBR. Endvidere fortalte indklagede ejendomsmægler, at der havde været 3 andre interesserede og at det var en god ide at byde den udbudte pris.

Sælgerne var indstillet på, at køberne skulle overtage ejendommen hurtigt. Det blev derfor angivet i købsaftalens pkt. 11, at dette tidligst kunne ske den 1. september 2019, men da de ikke kunne vide hvor lang sagsbehandlingstiden ville kræve blev overtagelsesdagen i første omgang sat til den 1. de-

cember 2019. Indklagede fortalte klagerne, at de kunne se i byggesagen vedr. gæsteannekset, at Fredningsnævnet havde godkendt annekset den 28. august 2007, så indklagede regnede ikke med, at en lille tilbygning på 6 m² ville blive afvist, når de havde godkendt et anneks med bebygget areal på 31 m², men indklagede bestrider at have udtalt noget om sagsbehandlingstiden. Det fremgår af mailkorrespondance af 6. november 2019 mellem sælgerne og [Kommune], at der er gået ca. 2 måneder tabt af sagsbehandlingstiden, da kommunen havde smidt sælgers ansøgning væk, som blev indgivet den 13. august 2019. Køberne fik tilsendt denne mailkorrespondance med et tillæg om udskudt overtagelsesdag, hvoraf det også fremgik, at byggesagen vedr. annekset var afsluttet.

I alle indgåede tillæg til købsaftale er lovliggørelsesfristen forlænget/udskudt med 2 måneder pr. tillæg for ikke at binde køberne i urimeligt lang tid. Det har endvidere stået køberne frit for at lade handlen bort falde i stedet for at indgå aftale om udskydelse af overtagelsesdagen, hvilket klagerne dog ikke har ønsket.

Indklagede ejendomsmægler er bekendt med, at klagerne gennem det lange forløb har været utilfreds med, at overtagelsesdagen blev rykket flere gange, så byggesagen vedr. badeværelsestilbygningen kunne afsluttes, men køber har haft flere muligheder for at bakke ud af handlen ved udløb af fristforlængelserne, som både klagerne og sælgerne har accepteret.

Klagerne har gentagende gange krævet compensation for den udskudte overtagelsesdag, som sælger har afvist. Klagerne har selv valgt at tiltræde tillæg om udskydelse af overtagelsesdagen. Ved tillæg underskrevet af parterne, hvor fristen blev forlænget til den 1. april 2020, blev parterne enige om, at sælger skulle refundere 15.000 kr. til klagerne via refusionsopgørelsen pga. den udskudte overtagelsesdato.

Indklagede ejendomsmægler modtog den lovliggørende byggetilladelse vedr. badeværelsestilbygningen fra sælgerne den 18. maj 2020 og kontaktede samme dag klagerne telefonisk for at oplyse, at handlen nu var endelig. Klagerne fik overdraget nøglerne af sælgerne på overtagelsesdagen den 21. maj 2020.

De indklagede afviser klagerne krav om compensation, idet de efter bedste evne løbende har holdt køber orienteret om sagens gang hos kommunen og Fredningsnævnet.

Desuden undrer det indklagede, hvorfor klagerne mener, at indklagede har vejledt sælgerne ukorrekt, da de jo ikke har været på sidelinjen under deres rådgivning af sælgerne. Sælgerne har kun tilkendegivet at være tilfredse med indklagede under hele forløbet.

Indklagede har vedr. deltagelse på en nøgleoverdragelse anført, at såfremt en ejendomsmægler deltager ved nøgleoverdragelsen sker dette som sælgers repræsentant og rådgiver. Dette er derfor alene et anliggende mellem sælger og ejendomsmægler. I nærværende sag blev det ikke aftalt med sælgerne, at indklagede skulle deltage. Indklagede afviser derfor at skulle have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Slutteligt har indklagede anført, at de ikke kan gøres ansvarlig for en evt. forventet lejeindtægt, som klagerne helt fra starten har vidst var betinget af, at byggesagerne blev lovliggjort.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det bemærkes indledningsvist, at nævnet ikke tager stilling til, om klager som følge af de indklagedes handlinger eventuelt har lidt et tab og derved eventuelt har krav på erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet tager ved sin pådømmelse af sagen således udelukkende stilling til, om de indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af loven, lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1, i disciplinærnævnsbekendtgørelsen jf. 52, stk. 1 og 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom 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, 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 lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren 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.

Overtagelsesdagen

Nævnet bemærker, at klagerne underskrev købsaftalen den 30. juli 2019, hvor der blev aftalt en overtagelsesdag den 1. december 2019. I købsaftalens pkt. 11 blev der indsat en bestemmelse om, at handlen blev betinget af, at tilbygning af gæstehus og badeværelse blev godkendt. Klagerne underskrev tillæg til købsaftale den 8. november 2019, hvor overtagelsesfristen blev rykket til den 1. februar 2020. Klagerne skrev efterfølgende under på tillæg til tillæg til købsaftale den 6. februar 2020 og den 11. april 2020, hvor overtagelsesdagen blev rykket til henholdsvis den 1. april 2020 og 1. juni 2020. Nævnet bemærker, at der ved alle tillæg er indgået en aftale om forlængelse af lovliggørelsesfristen på 2 måneder pr. tillæg af hensyn til ikke at binde klagerne for længe. Det har endvidere været muligt for klagerne at lade handlen bortfalde efter hvert udløb af fristerne i stedet for at indgå en nye aftale om forlængelse af lovliggørelsesfristen, og dermed udskydelse af overtagelsesdagen.

Som sagen er oplyst for nævnet har indklagede ejendomsmægler tilstrækkeligt undersøgt forholdet inden udarbejdelse af udkast til købsaftale og indklagede har løbende holdt klagerne orienteret om sagens status hos [Kommune] og Fredningsnævnet. Nævnet finder herefter, at det ikke kan lægges indklagede ejendomsmægler til last, at flere offentlige myndigheder har haft en længere sagsbehandlingstid end forventet. Indklagede ejendomsmægler har derved ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nøgleoverdragelsen

Nævnet bemærker, at en ejendomsmægler er sælgers mand. Som sagen er oplyst for nævnet har det ikke været aftalt, at indklagede ejendomsmægler skulle være til stede ved nøgleoverdragelsen. Endvidere fremgår det ikke, at klagerne har bedt indklagede ejendomsmægler herom. Indklagede ejendomsmægler har derved ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, 25 og 46, eller i øvrigt tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Indklagede ejendomsmægler CC frifindes derfor.

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 ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD I/S.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægle, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD I/S, 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