

Den 12. april 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 554 – 20/11951

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 21. oktober 2020 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC 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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst klager, at ejendommens nabo påtænkte at udbygge/opføre en tilbygning, som ville blokere ejendommens havudsigt.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej] x, [område], xxxx [By] (herefter ejendommen) udbudt til salg. Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 13. juni 2020 modtog indklagede ejendomsmægler en mail fra ejeren, DD, af en naboejendom (herefter naboen) beliggende [vej2] xxx, xxxx [By]. I mailen anførtes:

"Du har sat vores bagbos hus til salg på [vej] x. Vi mener, det er falsk reklame at skrive, der er havudsigt idet den er via vores grund. Det billede du har taget af vores indkørsel og havudsigt, ønsker vi du tager væk, det vil kun give et dårligt nabo skab, når vi så ønsker at bygge ud den vej indenfor nær fremtid. Vi håber på din forståelse."

Samme dag sendte indklagede ejendomsmægler en mail med svar til naboejerne:

"Det kan jeg godt se, hvis I har planer om at bygge den vej, så ryger udsigten jo. Jeg taler med sælgers værge om det, og så får vi fjernet billedet."

Den 18. juni 2020 indgik klager og sælger v/fuldmagtshaver aftale om køb af ejendommen. Kontantprisen blev aftalt til 925.000 kr. med overtagelse den 15. juli 2020. Af salgsopstillingen hørende til købsaftalen, er det i mail af 13. juni 2020 omtalte billede ikke inkluderet og ordet ”havudsigt” fremgår ikke heraf. Ejendommen er i salgsopstillingen beskrevet på følgende måde:

”Klassisk sommerhusidyl i tredje række, med udsigt til broen.

Drømmer I om jeres helt eget fristed, hvor I kan sætte hverdagslivet lidt på standby og i stedet gøre plads til gode bøger, solrige dage på stranden og ægte kvalitetstid med familien? I så fald venter svaret jer lige her på [vej] x, for her får I klassisk sommerhusidyl i tredje række til vandet. I befinder jer i det attraktive sommerhusområde lige syd for den meget populære [område2], så på varme sommerdage kan I fremover pakke strandtasken, og sætte kurs mod sol, sand og saltvand. Ved [Område2] kan I også lade jer friste af spisestederne, så når sulten melder sig, kan I invitere familien på en lækker frokost.

Og hjemme venter fred og ro. Kort fortalt, nærområdet byder på perfekte betingelser for de fremtidige ferier med både stranddage, vandreture i det grønne og cykelture ud i det blå.”

Den 3. august 2020 skrev klager i en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Jeg talte med DD igår, som bor overfor det hus jeg lige har købt af dig på [Vej] x. Jeg spurgte dig specifikt om der var risiko for at de ville bygge ud, så min havudsigt forsvandt. Til det svarede du, at det burde der ikke være risiko for, og i så fald ville det skulle i nabohearing. Igår kommer DD så forbi, og fortæller mig at hun specifikt har bedt dig fortælle den nye køber, at de har planer om at bygge ud.... og dermed fjerne den havudsigt jeg har! Jeg føler mig ærligt talt godt og grundigt taget i røven, over at du ikke giver mig denne information, da jeg spørger dig! Havudsigten var størstedelen af grunden til, at jeg købte netop dette hus!! DD har sendt mig den korrespondance I har haft, hvor jeg jo kan se at hun havde gjort dig opmærksom på deres byggeplaner.”

Den 12. august 2020 skrev indklagede ejendomsmægler i en mail til klager:

”Jeg er naturligvis rigtig ked af situationen. Vi fjernede de omtalte billeder og tekst som de omtalte. Vi kan ikke som mæglere give købere besked om alle de ting naboerne siger de vil/kan gøre, medmindre der ligger noget fakta på det (i dette tilfælde byggetilladelse f.eks.). Da vi ikke altid ved om de oplysninger vi får er korrekte, eller om de kommer til at ske. Som jeg nævnte til dig kunne det ske at de blev bygget, i og med at udsigten er ind i mellem 2 huse. Jeg håber naturligvis I finder en mindelig løsning på det. Og så beklager jeg endnu engang denne situation.”

Den 15. september 2020 skrev klager i en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Jeg har været meget i tvivl, om jeg skulle svare på din mail og prøve at finde en løsning med dig, eller om jeg blot skulle gå direkte til klagenævnet. Men jeg tænker at vi skal prøve at finde en løsning sammen før jeg gør det. Du ved udemærket godt, at du bevidst undlod at fortælle mig om deres tilbygningsplaner idet du dermed kunne risikere at miste dit salg. Du vidste nemlig godt, at det var havudsigten jeg var forelsket i. Netop derfor spurgte jeg specifikt til deres planer

for tilbygning/carport!! Som ejendomsmægler ved du også godt at huset både mister herlighedsværdi og værdi i kroner og øre, når de bygger til. Derfor sidder jeg nu og føler at jeg har købt katten i sækken! Så medmindre vi to kan blive enige om en økonomisk kompensation, så indgiver jeg en klage over dit arbejde, og hvis det kræver mere end det, så tager jeg gerne den kamp, for jeg synes at det er SÅ dårlig ejendomsmæglerskik, at du har undladt denne information!! Lad mig høre om du er villig til at råde bod på din misinformation.”

Samme dag har indklagede ejendomsmægler i en mail til klager anført:

”Jeg er for så vidt ikke enig i din klage, men alle kan ikke altid være enige. Som udgangspunkt er jeg tilhænger af at vi finder en mindelig løsning, så jeg hører gerne hvad du foreslår, og så må jeg derefter tage stilling til hvilken vej jeg vil gå.”

Den 18. september 2020 har klager i en mail til indklagede ejendomsmægler anført:

”Jeg har nu talt med flere advokater, for at finde frem til, hvad en rimelig kompensation vil være. Jeg havde helt sikkert ikke købt ejendommen, hvis du havde givet mig de sande informationer, og efter at have talt med anden ejendomsmægler, er jeg blevet gjort klart, at det vil være en værdiforringelse op til 150.000 kr. når DD bygger til. Jeg er derfor villig til at lukke sagen på 125.000 kr. i kompensation, og så hører du ikke fra mig igen, og du undgår dårlig omtale fra min side samt indgivelse til klagenævnet.”

Den 21. september 2020 oplyste indklagede ejendomsmægler i en mail til klager, at hun overvejer det fremlagte løsningsforslag.

Den 1. oktober 2020 sendte klager en mail til indklagede, og rykkede for svar på mailen af 18. september 2020. Herudover varslede klager, at sagen ville blive indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler, at hun drøftede sagen med en advokat, og at advokaten havde udbedt sig, at få naboernes byggetilladelse forelagt.

Samme dag svarede klager:

*Jeg har fået det her fra DD ift. byggetilladelse:
Vi har hus på [Vej2] xxx og vores grund er 409 m2. Vi bor i 2 række, men reelt første række til vandet, hvilket de fleste huse gør på [Vej2]. Det er kutyme i [By] kommune at disse huse får lov til at hæve bebyggelsesprocenten på trods af at grundene er små. Stort set alle grunde på [Vej2] har lukket af til bagsiden hvilket betyder, at huse i 3 række meget ofte ikke har udsigt til vandet. Vores hus har en indkørsel, som pt. giver huset bagved mulighed for havkig. Vi har fra vi købte huset haft plan om enten at bygge et værelse til eller lave et lukket indgangs område til huset – hvilket betyder at udsigten for huset bagved forsvinder. Vi har fået lavet en optegnelser af grunden via Skel.dk, og da vores hus er 50 KM3 har vi som absolut min. mulighed for at bygge 12 km til. De fleste huse har dog bebyggelses procent på 18-20. Vi har endnu ikke søgt*

*byggetilladelse, men jeg har talt med [By] kommuneafdeling. De fortæller, at der i området er givet tilladelse til at bygge direkte i skel og med mindre end 5 meter til skel. Det beror på en Helhedsvurdering, men da husene helt tæt på ligger i skel, vil det være svært at sige nej til os. Derudover gives der meget ofte ja til min. 18 procent. Samt at der må bygges i 4,8 meters højde. Det sidste vi vendte var hegn og vi må sætte hegn på 1,8 meter. Da huset kommer til salg ved mægler, ser vi straks at der er foto (det første) vores indkørsel og udsigten. Endvidere undrer vi os over ordlyden hus i 3 række med udsigt til vandet. Dette gør vi mægler opmærksom på og i disse mails lover hun at give køber besked idet vi ønsker et godt naboskab og at den nye ejer ikke køber på falsk grundlag.
... ”*

Den 20. oktober 2020 afviste indklagede ejendomsmægler klagers krav.

Samme dag svarede klager:

”Skal din mail forstås således, at du anerkender, at du ikke har givet mig den rette information forinden købet, men blot ikke mener, at jeg har lidt et tab?”

Samme dag svarede indklagede:

”Du beder om en erstatning, og den mener jeg ikke du har krav på da du ikke har lidt et tab. Jeg mener også du burde have vidst at der var en risiko for at der en dag kunne blive bygget, hvilket jeg også nævnte overfor dig (desværre kun mundtligt) på en fremvisning, da der jo bor nogen foran og udsigten går gennem anden mands matrikel.”

Samme dag svarede klager:

”Men jeg kommer jo netop til at lide et tab, når de først bygger til!?
Og det tab kunne jeg have undgået, hvis du ikke havde fyldt mig med løgn, fordi så havde jeg aldrig købt det hus. Det er primært derfor jeg vil køre denne sag, fordi du har handlet i så ond tro, som man overhovedet kan! Havde du ikke bare lidt dårlig smag i munden, da du sagde at du ikke havde kendskab til kommende tilbygninger fra deres side? Men det er fint du ikke vil tage dit ansvar og stå ved dit uprofessionelle arbejde. Jeg går videre til klagenævnet herfra (...).”

Samme dag svarede indklagede:

”Jeg er ked af din holdning og at det skal ende her. Men det lyder ikke til vi er helt enige om hvad der er blevet sagt og gjort og hvornår et tab er lidt. (...) Vi må lade klagenævnet lave en afgørelse desværre, og det er muligt du får medhold og måske gør du ikke, det må tiden vise. I så fald vil det være min første sag i klagenævnet gennem 18 år, så jeg ved at jeg ikke er kendt for at opføre mig dårligt eller ville snyde folk. Hvad der er blevet sagt og gjort er ikke gjort i en ond mening, for det er nemlig ikke min stil.”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede forestod salget af ejendommen [Vej] x, xxxx [By]. Ejendommen har havudsigt via naboens indkørsel, hvilket indklagede i starten havde inkluderet i sin markedsføring, som det ses af den fremlagte mailkorrespondance.

Klager blev forelsket i udsigten. Dette lagde klager ikke skjul på over for indklagede ved fremvisningen. Klager spurgte derfor, om indklagede havde kendskab til eventuelle tilbygninger fra naboens side. Indklagede svarede, at hun ingen kendskab havde hertil, samt at hvis naboen en dag vil bygge ud, skulle det i nabohøring. Dette gav klager ro i maven, og klager valgte herefter at købe ejendommen. Klager havde to veninder med ved fremvisningen, som også kan bekræfte klagers gengivelse.

Et par uger efter overtagelse kom naboen over og bød velkommen. Naboen gav udtryk for, at hun håbede, at indklagede havde oplyst klager om den foranstående tilbygning. Klager fik herefter mailkorrespondancen mellem naboen og indklagede tilsendt. Klager mener, at det heraf tydeligt fremgår, at indklagede er bekendt med naboens kommende tilbygning. Dermed har indklagede bevidst fortiet oplysningen, da indklagede godt vidste, at hun ville miste sit salg, hvis klager fik denne information.

Klager føler ”at have købt katten i sækken”, og står nu med et sommerhus, der vil miste værdi, når naboen laver sin tilbygning. Klager havde ikke købt ejendommen, hvis hun havde haft kendskab til tilbygningen. Indklagede har klart handlet i ond tro og bevidst fortiet vigtig information, for at få salget i hus og har derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har svaret på vegne af begge indklagede og har bl.a. anført, at det er korrekt at hun modtog en mail fra naboen, der skrev de havde planer om en tilbygning. Men der er forelå ingen byggetilladelse, godkendelser, tegninger eller lignende. Der var derfor intet håndgribeligt og konkret i det, men blot naboens ønsker. Havde der ligget en byggetilladelse havde indklagede naturligvis oplyst om det.

Indklagede er af den opfattelse, at man ikke kan sige alt til en køber, som naboerne går og siger og mener, da det ikke er sikkert, hvad der er rigtigt og hvad der er forkert. Det ville i så fald ikke være i sælgers interesse. Da indklagede modtog mailen fra naboen, ringede indklagede til sælgers fuldmagtshaver, som varetog salget. Fuldmagtshaver er i familie med sælger. Fuldmagtshaver fortalte indklagede, at den samme nabo tidligere havde søgt byggetilladelse, men det da det kom i nabohøring gik det ikke igennem. Indklagede og fuldmagtshaver blev enige om at slette billederne og teksten som beskrev udsigten igennem naboens grund.

Indklagede mindes ikke, at være blevet spurgt om der konkret var planer for bebyggelse, men om dem foran kunne bygge. Indklagede svarede, som det også er anført af klager, at det kan ske, men at

en tilbygning nok ville skulle i nabohøring. Klager kan ikke føle, at hun ”køber katten i sækken”. Indklagede har på intet tidspunkt lovet klager, at der ikke ville blive bygget, eller at det var ”klagers udsigt”. Klager anfører også selv, hun var klar over, at ejendommens udsigt er igennem en anden ejendom. En sådan udsigt er aldrig sikret. Naboer kunne have stillet en stor bil, plantet et træ, sætte et hegn eller bygge til - hvis de får lov.

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

Nævnet lægger til grund, at ejendommen er placeret i tredje række fra stranden og at ejendommen har havudsigt via naboejendommen.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvordan en eventuel tilbygning på naboejendommen blev drøftet ved fremvisningen. Klager har anført, at hun har spurgt, om indklagede havde kendskab til en eventuel udbygning/tilbygning. Indklagede har anført, at klager spurgte, om der kunne ske tilbygning/udbygning hos naboen. Nævnet kan som udgangspunkt ikke lægge modstridende oplysninger til grund ved sin pådømmelse af en klage, hvis der ikke på anden måde er ført tilstrækkelig dokumentation herfor. Parternes oplysninger om, hvad der er blevet og ikke blevet sagt ved fremvisningerne tillægges således ingen bevismæssig værdi.

Som sagen herudover er oplyst, har naboen i en mail af 13. juni 2020 oplyst indklagede ejendomsmægler, at de inden for nær fremtid ønskede at udbygge/tilbygge, således at ejendommens havudsigt blev blokeret. Der er ikke fremlagt en byggetilladelse eller en ansøgning herom. Oplysningen af 13. juni 2020, er således alene et udtryk for naboens ønske.

Da indklagede ejendomsmægler i salgsmaterialet ikke har anprist ejendommens havudsigt og da der ikke forelå en byggetilladelse, en ansøgning herom eller anden underbyggende oplysning, ud over en tilkendegivelse fra naboen, finder nævnet, at indklagede ikke var forpligtet til at oplyse klager om naboens ønske om at ville tilbygge/udbygge naboejendommen.

Indklagede har således ikke handlet i strid med sin oplysningspligt eller god ejendomsmæglerskik og frifindes.

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. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar, hvorfor den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, 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