

Den 31. marts 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 606 – 21/10552

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse modtaget den 15. september 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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., og god ejendomsmæglerskik ved formidlingen af ejendommen [adresse 1], [by 1].

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] (herefter ejendommen) i opdrag. Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Ved købsaftale dateret den 4. februar 2021 købte klagerne ejendommen for en kontantpris på 750.000 kr. med overtagelsen den 10. februar 2021. Af salgsopstillingens beskrivelse af ejendommen fremgår:

”Lille venligt fritidshus i fredeligt, naturskønt område kun 100 meter fra fjorden, hvor grundejerforeningen har et skønt areal med bådoptræk og bademuligheder. Huset, et mindre træ hus, som har været udlejet i hele nuværende ejers tid, trænger såmænd nok til et par friske hænder, men så har man også en sød lille perle. Huset er ledigt for køber”

Den 9. februar 2021 sendte klager AA en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Vi har netop været forbi på adressen med tegninger af huset, da vi ikke helt kunne få tegningerne til at stemme med bygningen på grunden samt de 3 byggetilladelser inkl. huset der foreligger/kan hentes i weblager. Det viser sig at huset/overdækningen og uderummene ”bryggers” og skur ikke er på nogle af de byggetilladelser og dermed er ulovlige, desuden er

bygningen/overdækningen opført for tæt på skel (der er kun 3 meter til skel). Vi vedhæfter tegning.

Der må således påregnes udgift for sælger for omkostninger for tegning og ansøgning om "lovliggørelse" af de allerede opførte bebyggelser og i værste fald udgifter til nedrivning, hvis tilladelse ikke gives."

Den 10. februar 2021 svarede indklagede ejendomsmægler:

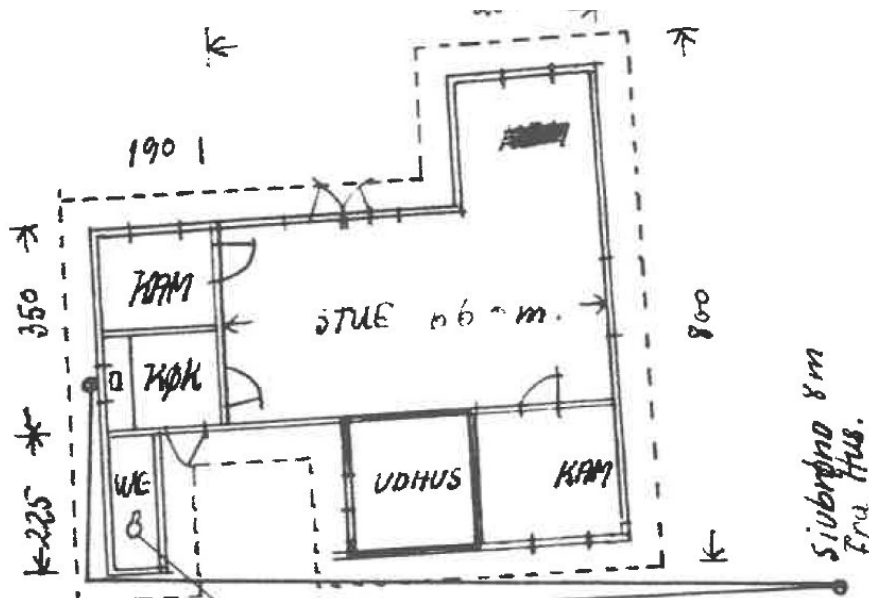
"Jeg har modtaget din mail herunder, og taler med sælger, når jeg kan få forbindelse til ham. Har naturligvis sendt ham din mail. Min umiddelbare opfordring er, at annullere handlen, men jeg drøfter det med sælger, og vender tilbage til dig meget hurtigt."

Samme dag svarede klager AA, at klagerne fastholdt købet.

Af en ejendomsdatarapport dateret den 22. maj 2021 fremgår, at der på ejendommen og ejendommens matrikelnummer er registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer. Fortidsmindebeskyttelseslinje er beskrevet på følgende måde:

"Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. ..."

Klagerne har fremlagt de oprindelige plantegninger for ejendommen:



Klagerne har endvidere fremlagt en plantegning over ejendommens tilbygninger:



Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at de pr. 10. februar 2021 købte ejendommen [adresse 1], [by 1].

Ejendommen var udbudt til salg hos indklagede i over 1100 dage. Indklagede oplyste ikke, at der på ejendommen er et pantebrev. Denne oplysninger fremgik heller ikke af salgsoptillingen eller af købsaftalen. Det viste sig ved udarbejdelsen af skødet, at der er et pantebrev på ejendommen. Sælger påstod, at pantebrevet var aflyst men bortkommet. Der verserer derfor en mortifikationssag, som ifølge sælger og sælgers advokat ville være afgjort senest pr. 1. september 2021. Mortifikationssagen er dog fortsat verserende.

Da klagerne selv er i besiddelse af håndværksmæssigsnilde fravalgtes ejerskifteforsikring. Ejendommen er købt på baggrund af indklagedes beskrivelse af ejendommen. Under opmåling af materialelisten for renovering af ejendommen indvendig undrede klagerne sig over, at kvadratmeterne ikke stemte overens med det oplyste.

I følge salgsoptillingen skulle der være 50m², men det viser sig at der er ca. 80m². Klager har efterfølgende rekvireret gamle tegninger. Der er et kammer, der er lavet om til køkken, gårdhaven er inddraget til badeværelse, udhus er lavet om til kammer, udbygget ekstra bryggers, overdækning på 33 m², hvoraf ca. 8-10 m² er inddraget til stue, men ikke færdigbygget. Mange kvadratmetre er ulovlige, der er ikke foretaget ansøgninger om byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser. Der er tillige brugt fejlagtigt foto af ejendommen på salgsoptillingen.

Desuden fremgår det af ejendomsdatarapporten, at der er et fortidsminde, der ligger i beskyttelseslinje på 100 meter, som har betydning for fremtidige byggerier på matrikel. Det fremgår af ejendomsdatarapporten, at der er registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen. Dette er ikke oplyst af indklagede.

Da klager begyndte renovering, var det med et forventet budget på 400.000 kr. Klager var bekendt med at ejendommen skulle renoveres. Det viste det sig, at ejendommen var i så dårlig forfatning med råd, byggesjusk og livsfarlige tagkonstruktioner med fare for sammenstyrtning. Herudover tillige ulovlige kvadratmetre, som klagerne selv har forsøgt at udrede med [...] Kommune.

Da klagerne påbegyndte at rydde den tilgroede grund og skille huset ad for at starte på renovering viste det sig, at soklerne har kraftige revner/sætninger, at ydervægge er lavet af gamle skillerumslægter/stumper, der er samlet, den bærende tagkonstruktion er lavet af læget som ligeledes er samlet af småstumper, hvor det var en skillevæg der bar taget. Der groede planter i væggene. Da huset viste sig at være ulovligt tilbygget af 4-5 gange med de forhåndenværende materialer er det ubrugeligt.

Indklagede anfører over for nævnet, at stort set alle mangler kunne ses uden yderligere indgreb. Dette er korrekt, og anfægtes ikke. Men det bærende, vitale og ulovlige var ikke til at se. I en telefonsamtale har indklagede oplyst klagerne, at han ikke har målt efter om m2 stemmer. Klagerne mener, at det må kunne forventes at en ejendomsmægler, som har en del erfaring, skal kunne se, om han sælger en ejendom på 50 m2 eller 80 m2. Klagerne havde en forventning om, at indklagede var en professionel ejendomsmægler, der handlede efter gældende regler og god skik. Indklagede oplyste ikke om ejendommens ulovlige kvadratmeter, byggesjusket, fortidsmindebeskyttelseslinjen og mortifikationssagen.

På denne baggrund har klager forsøgt at sælge ejendommen via en anden ejendomsmægler. Klagerne er gået en del ned i salgspris, da klager jo købte et sommerhus, som kun krævede et par friske hænder, ifølge indklagede. Ejendommen kræver imidlertid nedrivning og dermed forbundet med ekstra udgifter for ny køber med ansøgning om tilladelser, jordbundsprøver, prøvetagninger på hus, bortskaffelse af bygningsmaterialer, miljø mm. Klagerne har haft tre underskrevne købsaftaler, men alle tre har valgt ikke at gennemføre handlen på grund af mortifikationssagen. Klagerne står tilbage med en fjerde mulig køber, der har underskrevet købsaftale, men har udskudt overtagelsen, idet køber først skal have undersøgt omkring tilladelser, jordbundsprøver og fortidsmindeforhindringer samt mortifikationssagen. Indklagede har påført klagerne et økonomiske tab ved ejendommen og i advokatsalær i et endnu ukendt omfang. Hertil kommer udgifter til fælles udgifter i grundejerforeningen. ejendomsskat mm.

Det er korrekt, at indklagede har tilbudt at videresælge ejendommen. Som følge af denne sag, er det for klagerne klart, at de ikke valgte at benytte tilbuddet.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har svaret på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og har bl.a. anført, at det er korrekt, at ejendommen var til salg hos indklagede i meget lang tid, og at ejendommen, bl.a. grundet standen, blev solgt til 350.000 kr. under den pris, som sælger havde købt ejendommen for tidligere.

Vedrørende det forsvundne indfrie pantebrev har indklagede anført, at advokat Karsten Kallesø tidligt i forløbet oplyst, at han fra sælger havde modtaget pantebrevet, og at det var i advokatens varetægt. Det viste sig imidlertid, at pantebrevet var blevet væk i forbindelse med, at advokaten flyttede til en anden adresse, hvilket nødvendiggjorde en mortifikationssag.

Da indklagede fik ejendommen til salg, var den lejet ud, men huset fremstod som sådant i rimelig pæn stand og udbudsprisen var lige under 1.000.000 kr. Grunden var meget tilgroet. Det var vanskeligt at se, hvor grunden sluttede. Da en ny lejer flyttede ind, begyndte lejer at sætte ejendommen i stand. Men lejer gjorde mere skade end gavn ved at fjerne en væg, pille gulvbrædderne op i det ene rum og fjernede køkkenet for at istandgøre. Lejer satte vist nok ikke-isoleret bræddewæg op på terrassen, og opsatte – efter det for indklagede oplyste – en vaskemaskine i udhuset, som ikke stod frostfrit. I denne periode var det ikke muligt at få adgang til huset. Først da lejer flyttede, kunne indklagede få adgang til huset, som var ganske skadet med ødelagte gulve, ikke noget køkken og i det hele taget i synlig dårlig stand.

I forbindelse med, at klagerne udviste interesse i ejendommen, gjorde klagerne det klart, at de ikke ønskede at bruge penge på en ejerskifteforsikring, da den ene af klagerne var håndværker. Indklagede videregav oplysningen til sælger, der fravalgte tilstandsrapport. Ikke kun på grund af klagerens udmelding, men også fordi huset var så meget "lukket op", at en tilstandsrapport ikke ville bidrage med nogen videre information, skønnede sælger. Stort set alt kunne betragtes uden yderligere indgreb.

Det undrer indklagede, at en køber med håndværksmæssig forstand, kunne budgettere som var så langt fra målet. Klagerne havde fri og ubegrænset adgang til huset i hele perioden, og har haft mulighed for at gennemgå og bese alt, og nøje gennemgå, hvad der stod på grunden og vurderet opgaven. Det overrasker indklagede, at der efterfølgende tales om, at huset fra den ene dag til den næste var livsfarligt at færdes i, ligesom at huset pludselig var fyldt med svamp og byggesjusk.

I udbudsmaterialet sælges der et hus på 50 m², og huset er på 50 m² jfr. BBR. Endvidere er der noget overdækket areal, med nogle tilfældige skillevægge, som måske har været brugt som 'hundegård'.

Indklagede henviser til mail af 10. februar 2022, hvorved indklagede opfordrede klagerne til at træde tilbage fra handlen. Klagerne fastholdt imidlertid købet. Noget må have gjort, at klagerne alligevel fastholdt og endte med at købe huset endeligt. Det er for indklagede tydeligt, at klagerne lang tid senere har konstateret, at opgaven var for omfattende og at de fortrød. Indklagede tilbød klagerne at videresælge ejendommen for et symbolsk vederlag, for at hjælpe dem videre.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er et offentligt uafhængigt nævn, der behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik jf. § 1, stk. 1 og 2, samt § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. § 52 stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. Nævnet kan pålægge godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder betydelige disciplinærsanktioner, herunder bl.a. bøder og frakendelsen af godkendelsen som ejendomsmægler.

Efter en samlet vurdering af sagen, og parternes indsendte bemærkninger, finder nævnet ikke, at det er godtgjort, at de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet har bl.a. lagt til grund, at de indklagede, som sagen er forelagt, ikke burde have været opmærksom på, at pantebrevet var bortkommet, at klagerne selv havde haft mulighed for at kunne konstatere ejendommens dårlige stand, og at indklagede alene har videregivet oplysningerne om størrelsen af det godkendte areal fra BBR.

På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, 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