

Den 4. oktober 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 617 – 21/12128

AA, repræsenteret af BB

Mod

Ejendomsmægler CC

Og

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. ...)

Begge repræsenteret af EE

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 21. oktober 2021 har AA, repræsenteret af BB, indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have udbudt ejerlejligheden beliggende [adresse 1], [by 1], til salg med oplysning om en potentiel byggeret, uden at have undersøgt adkomsten hertil tilstrækkeligt, ved at nægte at udlevere nærmere oplysninger om den potentielle byggeret til klager og ved at afvise at indgå i salgsdialog med klager.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler, CC, var ifølge salgsopstillingen udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager var potentiel køber af ejendommen.

Af salgsoptstillingen af den 17. september 2021 fremgik blandt andet følgende:

”Halvt dobbelthus med parklignende have og potentiel byggemulighed”

Og

”[...]Hertil følger potentiel ret til at bygge et hus mere, hvis I ønsker ekstra plads til eksempelvis hjemmekontor, separat senior- eller teenageafdeling eller noget helt andet.”

Klager sendte den 19. september 2021 en mail til indklagede, hvoraf følgende fremgik:

”Hej

Jeg er interesseret i ejendommen og især muligheden for ekstra byggeri. Jeg vil derfor gerne vide mere om muligheden for det ekstra byggeri (størrelse, placering etc), ejerforeningens og kommunens godkendelse/byggetilladelse. Jeg er kun interesseret såfremt der kan bygges en ekstra bolig. På forhånd tak for hjælpen.

*Venlig hilsen
AA”*

Hertil svarede indklagede den 20. september 2021:

”Hej AA

Mange tak for din mail.

Sælger har desværre bedt mig meddele at vi ikke har mulighed for at være behjælpelige med oplysninger omkring ejendommen, da sælger ikke ønsker at sælge ejendommen til dig/er. [...]”

Klager indbragte herefter indklagede for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har i forhold til retlig interesse anført, at hun er potentiel køber af [adresse 1], idet hun ved mail af den 19. september 2021 henvendte sig hos indklagede for at få uddybet muligheden for den i salgsoptstillingen beskrevne potentielle byggeret og opførelse af nybyggeri.

Klager har herudover anført, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved at have udbudt ejerlejligheden beliggende [adresse 1], [by 1], med oplysning om en potentiel byggeret, uden at have undersøgt adkomsten hertil tilstrækkeligt:

Klager har uddybende forklaret, at ejendommen er omfattet af en fredningsdeklaration fra 1947, hvoraf følgende fremgår:

”[...]

Der må paa Ejendommen kun opføres ovennævnte Butiks- og Beboelsesbygning i Overensstemmelse med det af Sogneraadet godkendte projekt. [...] Ejendommen maa ikke udstykkes til yderligere Bebyggelse.

[...]”

Klager har oplyst, at der til den oprindelige moderejendom på [adresse 1], [by 1], blev tilbygget en erhvervsdel, hvori der etableredes en købmand. [by 2] Kommune gav i 2006 tilladelse til, at erhvervsdelen blev ombygget til beboelse, og på dette tidspunkt blev den nuværende ejerforening stiftet, og ejendommen blev opdelt i to ejerlejligheder ([adresse 1] lejl. 2 og [adresse 2] lejl. 1). Klager har til sagen fremsendt [by 2] Kommunes byggetilladelse af den 27. marts 2006, hvorefter der gives tilladelse til opdeling af ejendommen i to selvstændige lejligheder ved ombygning af 88 m² erhverv til 92 m² bolig. Det fremgår af byggetilladelsen, at betingelsen herfor bl.a. var, at:

”[...]

- at ejendommen og haven efter ombygningen fremstår som een samlet ejendom, en deklaration skal lyses herpå, kopi af deklaration bedes fremsendt*
- at ejendommen aldrig kan udstykkes*

[...]”

Ifølge klager besluttede [by 2] Kommune i 2007 til trods herfor at give tilladelse til opførelse af en tredje bygning på ejendommen og at opdele ejerforeningen i en tredje ejerlejlighed ([adresse 3]). Ifølge klager blev byggeriet ikke til noget, og byggetilladelsen udløb den 1. juli 2008. Klager har indsendt byggetilladelsen, hvoraf det fremgår, at kommunen tidligere har meddelt afslag til en ansøgning om tilladelse til opførelse af ny boligbebyggelse i ejendommens baghave, idet der på ejendommen er tinglyst en deklaration, der fastsætter, at ejendommen ikke må udstykkes til yderligere bebyggelse, samt at der ikke må opføres ny bebyggelse på ejendommen.

Ifølge klager gik ejeren af ejendommen konkurs og i 2009 afholdtes tvangsauktion over ejerlejlighed 2 ([adresse 1]). I forbindelse med tvangsauktionen fremkom i salgsopstillingen oplysninger om, at der på et tidspunkt havde foreligget en nu udløbet byggetilladelse til en tredje lejlighed på ejerforeningens matrikel:

”Onsdag den 7. oktober 2009 kl. 10.00 afholdes der ny tvangsauktion over ejendommen [adresse 1] tilhørende FF under konkurs ved kurator GG.

[...]”

Der foreligger byggetilladelse til at opføre ejerlejlighed nr. 3 som en ny bygning i 1½ etage indeholdende 1 beboelsesbygning (byggetilladelsen må forventes at være udløbet, således at der skal ansøges på ny).

Ejendommen er således teknisk opdelt i 3 ejerlejligheder.

[...]

Nærværende auktion omfatter ejerlejlighed nr. 2 og 3, idet bemærkes, at fortegnelsen for så vidt angår ejerlejlighed nr. 3 er lyst foreløbig som byrde med frist til 1. juli 2008 til endelig opdeling i ejerlejligheder og at en sådan frist ikke (før konkursen) er blevet forlænget. [...] "Ejerlejlighed nr. 3" udgør således alene den mulige opførelse af en beboelsesejendom på grundarealet. [...]"

Ifølge klager blev højestbydende på auktionen HH, som efter en 2. auktion transportererede auktionsskødet til klagers repræsentant og sælger den 1. marts 2010. HH påstod herefter, at selskabet alene havde transporteret auktionsskødet på ejerlejlighed to, og at selskabet selv ville beholde muligheden for at sælge den udløbne byggeret (ejerlejlighed 3) til tredjemand. Ifølge klager påbegyndte HH herefter salget af den "potentielle byggeret" i ejerlejlighed nr. 3 hos en ejendomsmægler.

Herefter indbragte klagers repræsentant og sælger HH for retten, hvorefter selskabet tilpligtedes at anerkende, at den samlede ejendom, der blev overdraget til klagers repræsentant og sælger, var ejerlejlighed 2. Af byrettens dom fremgår:

"[...] Herefter er det godtgjort, at BB og II har erhvervet ret til ejerlejlighed 2 og en dertil knyttet mulighed for at opnå byggeret som angivet ved tvangsauktionen. [...]"

Sagen blev anket til landsretten, som udtalte:

"Landsretten tiltræder, at der ikke er grundlag for at fastslå købsaftalen på anden måde, end at BB og II købte ejendommen, sådan som den var blevet solgt på tvangsauktionen, hvilket ubestridt omfattede byggeretten."

Klager har tillige anført, at ejendommens ejerforening på en generalforsamling skal vedtage at udmønte en del af fællesarealet, og at det først er derefter, at der på ny skal søges om byggetilladelse hos de relevante myndigheder. Klager anfører af disse grunde samlet set, at der ikke foreligger nogen sikkerhed for, at en byggetilladelse kan gives, hvorfor det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede i salgsopstillingen oplyser, at der med ejendommen følger "en potentiel byggeret".

Endelig har klager anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke har ønsket at udlevere nærmere oplysninger om den potentielle byggeret efter hendes anmodning herom, ligesom indklagede på forhånd har afvist at indgå i salgsdialog med hende.

Indklagede

Indklagede har indledningsvist bestridt, at klager har *retlig interesse* i sagen. Indklagede har hertil anført, at klagers repræsentant er sælgers tidligere samlever, at klager er repræsentantens nye samlever, og at sælger af denne grund ikke ønsker at sælge til klager, eller at der udleveres nogen

form for dokumenter om ejendommen til klager. Indklagede har anført, at det er sælgers ret at beslutte, hvis der er enkelte personer, som sælger ikke ønsker at indgå en aftale med.

Indklagede har anført, at sælger søger at sælge byggeretten sammen med ejerlejlighed nr. 2, dvs. [adresse 3 og 1] sammen, således at køberen, hvis vedkommende måtte ønske det, kan søge om byggetilladelse med henblik på senere opførelse af en ejendom på [adresse 3]. Indklagede har anført, at adkomsten hertil, ifølge dommene fra både byret og landsret, tilhører sælger.

Indklagede har til sagen indsendt en udskrift af en protokol fra Teknisk Udvalg i [by 2] Kommune fra den 14. august 2006, hvoraf det fremgår, at der ansøges om tilladelse til opførelse af endnu en bolig på ejendommen, at boligen opføres som tilbygning til eksisterende bygning, og at det anbefales, at der gives principiel tilladelse hertil. Ifølge protokollen har der tidligere været ansøgt om tilladelse til opførelse af ny boligbebyggelse i ejendommens baghave, hvilket kommunen har meddelt afslag til, idet der på ejendommen er tinglyst en deklaration, der fastsætter, at ejendommen ikke må udstykkes til yderligere bebyggelse, samt at der ikke må opføres ny bebyggelse på ejendommen.

Indklagede har herudover indsendt skrivelse fra [by 2] Kommune af den 18. august 2006, hvoraf det fremgår, at Teknisk Udvalg har vedtaget at meddele principiel tilladelse til opførelse af en lejlighed på ca. 120 m² i 1½ etage på ejendommen [adresse 1, 2 og 3].

Indklagede har endelig til sagen indsendt en byggetilladelse af den 25. april 2007 fra [by 2] Kommune, hvoraf det fremgår, at der meddeles byggetilladelse til opførelse af 136 m² 1½ plans bolig på ejendommen [adresse 1, 2 og 3] under nærmere oplyste vilkår.

Indklagede har således uddybende anført, at der tidligere har foreligget en byggeret for ejerlejligheden [adresse 3], og at denne byggeret forventeligt vil kunne reaktiveres hos [by 2] Kommune ved en ny ansøgning om byggetilladelse. Indklagede har anført, at det forhold, at den gamle byggetilladelse efter ikke at være udnyttet i tre år (mens retssagen verserede) er bortfaldet, ikke ændrer ved det principielle i [by 2] Kommunes godkendelse om tilladelse til opførelse af ny ejendom *sammenbygget med den eksisterende bebyggelse*, jf. den tidligere byggetilladelse.

Indklagede har endelig indsendt korrespondance mellem sælger af ejendommen og [by 2] Kommune, hvoraf det i mailen fra sælger fremgår:

"Da jeg overvejer at genoptage planerne om at bygge den tidligere godkendte bygning, vil jeg blot høre, om der kan være ændringer i lokalplan eller anden forhindring i at kommunen igen vil kunne give tilladelse til opførelse af bygningen. [...]"

Den 16. maj 2018 svarede Byg og Miljø i [by 2] Kommune:

"Hej II

Der er ikke ændringer i det planmæssige for ejendommen.

Jeg kan se at der i 2006 er givet en principiel tilladelse, der er godkendt af Teknisk udvalg. (vedhæftet denne mail). Denne er forældet, og der skal derfor ansøges om dette på ny, inden der ansøges om en evt. byggetilladelse."

Indklagede har anført, at klager har henvist til, at der ikke må opføres *ny* bebyggelse på matriklen, og at det ikke er dette, der har været planen for bebyggelsen, som [by 2] Kommune tidligere har meddelt tilladelse til, idet denne skulle opføres i forlængelse af den allerede eksisterende bygning.

Indklagede har endelig anført, at der foreligger et referat fra ejerforeningen af den 1. oktober 2021, hvorefter begge medlemmer i ejerforeningen har underskrevet en principiel godkendelse, hvilken vil kunne danne baggrund for ansøgning om ny byggetilladelse. Indklagede har ikke indsendt referatet til sagen.

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.

Nævnet finder indledningsvist, at klager har den fornødne retlige interesse i klagen, idet hun efter det oplyste er potentiel køber af ejendommen. Kravet om retlig interesse i lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 3, modsætningsvist, er dermed opfyldt, og nævnet har kompetence til at behandle sagen.

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.

Nævnet lægger til grund, at sælger af ejendommen har oplyst indklagede om, at hun ikke ønskede at sælge ejendommen til klager som følge af parternes indbyrdes private forhold, og at hun ligeledes ikke ønskede, at ejendommens dokumenter blev udleveret til klager.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at ejendomsmægleren alene er sælgers repræsentant, og at det er ejendomsmæglerens opgave at sørge for, at sælger får solgt sin ejendom på de vilkår, som sælger ønsker. Det er alene sælger, der i sidste ende afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til, og det kan ikke bebrejdes indklagede, at sælger ønskede at sælge til anden side.

Nævnet finder, at indklagede på tilstrækkelig vis ved fremsendelse af skrivelsen fra Teknisk Udvalg i [by 2] Kommune om den principielle tilladelse til opførelse af endnu en bygning på [adresse 1, 2 og 3], samt ved fremsendelse af den tidligere byggetilladelse fra 2007, har sandsynliggjort, at byggeretten forventeligt vil kunne reaktiveres ved [by 2] Kommune ved en ny ansøgning om byggetilladelse.

Det er dermed ikke en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede i salgsopstillingen har oplyst, at der er en "*potentiel* byggeret". Nævnet har særligt lagt vægt på, at der ved formuleringen "*potentiel*" ikke herved er givet køber en garanti for byggeretten.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, § 19, 1. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen eller i øvrigt handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. På denne baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler CC.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. 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.

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