

Den 3. juli 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 659 – 22/13671

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Ejendomsmægler Bo Lynge Nielsen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden BB A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 29. august 2022 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden BB A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Ved Klagenævnets behandling af sagen var klager køber af ejendommen.

Klagen er indgivet på baggrund af Klagenævnets kendelse af den 28. juni 2022, hvor Klagenævnet behandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede burde have oplyst klager om, at den ejendom, klager købte, lå tæt på en kommende motorvej, og hvorvidt indklagede som følge heraf skulle betale erstatning til klager.

Den 5. september 2022 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til at omfatte den i sagen udpegede ansvarlige ejendomsmægler Bo Lynge Nielsen.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet køber tilstrækkelige oplysninger om en kommende motorvej, der skulle ligge nær den købte ejendom.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler Bo Lynge Nielsen var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Ved købsaftale af den 15. oktober 2021 blev ejendommen købt for 2.549.000 kr. med overtagelse den 1. maj 2022.

Af købsaftalen fremgik, at køber havde fået udleveret ejendomsdatarapport.

Af ejendomsdatarapporten fremgik følgende:

”Notat om lokalplan... Syd for [by 2] bebyggelse er en vigtig forbindelse mellem de to landskabskiler, [ådal] og [sø] samt de to hærvejsruter. Som boligområde ligger [by 2] som en enklave, der danner byens bebyggede grænse mod vest. Dermed er der i planlægningen ekstra fokus på, hvorledes boligområdet sammenbindes med bydelens øvrige kvarterer og samtidigt skærmes mod [område] og den planlagte vestforbindelse. Afskærmende beplantning i skel mellem boliger og erhverv.”

Af ejendomsdatarapporten fremgik herudover, at ”Kommuneplan 09” gjaldt for ejendommen.

Af kommuneplan 09 fremgik, at byråd og amtsråd i september 2003 havde besluttet, at en [vejforbindelse 1] som motorvej skulle realiseres som en Vestforbindelse med forlængelse af [motorvej 1] vest om [by 1], som ville krydse [sund] via [ø] og tilsluttes [motorvej 2] syd for [by 3].

Der fremgik ikke yderligere oplysninger om planerne om en kommende motorvej tæt på ejendommen i salgsopstillingen.

Den 5. november 2021 skrev køber til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

*”Hej CC,
Til min store overraskelse har jeg lige fundet ud af, at der kommer ny motorvej tæt på ejendommen, hvilket sælger og mægler har undladt at oplyse om i købsaftalen.
Det er naturligvis ikke lovligt og ansvarsfrit at sælge hus uden at oplyse noget så vigtigt.
Vedhæftede viser, at sælger har protesteret over motorvejen, så der er ikke tale om, at sælger var uvidende om det.
Jeg vil foreslå at vi i mindelighed direkte og uden advokater aftaler at jeg annullerer handlen, så vi ikke skal ud i et dramatisk forløb, hvor jeg beder min advokat om at stævne sælger og mægler i sagen. [...]”*

Senere samme dag svarede indklagede:

*”Hej DD
Tak for din e-mail, som er overdraget mig til besvarelse.
Du har indgået en endelig og ubetinget handel, som sælger hverken kan eller vil annullere. Dermed har du definitivt købt et hus. Det bliver der ikke ændret på.. [...]
Den [vejforbindelse 1] er ikke et faktum. Der er alene fundet politisk flertal for rammerne omkring den. Den endelige beslutning afventer en anlægslov, som skal vedtages politisk inden 2025. Det kan gå begge veje. Der er blandt andet både et kommunalvalg og et folketingsvalg væsentlig før 2025 og et nyt politisk flertal vil kunne rulle trafikforliget tilbage. Alene af denne grund, kan du ikke gøre argumentet om vejen gældende, da vi slet ikke ved om den reelt nogensinde kommer, endside hvordan den endelige udformning bliver. [...]
Den [vejforbindelse 1] har været et varmt samtaleemne i 25 år og særligt de sidste 5 år. Den er omfattet af et politisk trafikforlig, hvorom der har været afholdt adskillige pressemøder på landsdækkende tv. Jeg tror du får pænt svært ved at sandsynliggøre at du som den eneste mand*

i Kongeriget ikke var bekendt med forholdet, der på alle tænkelige måder er kendt for alle i Danmark. [...]”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at Klagenævnet for Ejendomsformidling den 28. juni 2022 har afsagt kendelse i en sag mod indklagede BB A/S.

Klager har på baggrund heraf besluttet at indgive en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere over mæglerfirmaets pligtforsømmelse ved ikke at have oplyst klager om, at den ejendom, klager købte, lå tæt på en kommende motorvej.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar bl.a. anført, at indklagede ikke i salgsopstillingen har lagt vægt på ejendommens omgivelser, at der f.eks. ikke har været fremhævet en særlig udsigt eller lignende som mistes, hvis motorvejsprojektet gennemføres.

Indklagede har redegjort nærmere for og indsendt billede af motorvejens påtænkte placering i forhold til den handlede ejendom. Ejendommen er beliggende i udkanten af [by 1] i et traditionelt parcelhuskvarter. Der er fire parcelhusrækker ud til yderkanten af parcelhuskvarteret, ligesom der er en skov mellem ejendommen og den kommende omfartsvej. Der vil blive etableret støjskærme for at eliminere støjgenerne.

Anonymiseret

Indklagede har oplyst, at VVM-redegørelsen er blevet opdateret med henblik på belysning af støjgenerne ved motorvejen, og at der ligeledes er udarbejdet støjkort. Disse findes på Vejdirektoratets hjemmeside, hvor det er muligt at slå ejendommene op og aflæse støjgenen målt i dB. Indklagede har indsendt skærmpoint af disse søgninger. Ifølge indklagede er det ikke muligt at slå den i sagen omhandlende ejendom op og beregne støjgenen, fordi parcelhuset ligger i et område, hvor støjgenen er under grænseværdien for trafikstøj, som af Miljøstyrelsen er fastsat til 58 dB.

Indklagede har på den baggrund anført, at støjgenen ligger under grænseværdien for trafikstøj og ikke udgør nogen objektiv gene, ligesom der ingen visuelle genevirkninger er forbundet med den kommende motorvej. Det er derimod en fordel, at til- og frakørselsmulighederne til parcelhuskvarteret bliver forbedret med den nye omfartsvej.

Den centrale del af sælgers oplysningspligt er oplysninger om selve ejendommen. Oplysningen om den kommende motorvej er et forhold, der ligger uden for den handlede ejendom. De omkringliggende omgivelser vil i de fleste tilfælde være uden interesse for den overdragne ejendom, og sælgeren har dermed ikke pligt til at oplyse herom, medmindre det kan konstateres, at forhold ved omgivelserne vil give anledning til værdiforringende funktionssvigt, skader eller risiko for skader på ejendommen. Hvis forhold uden for ejendommen ikke påvirker den ejendom, der sælges, og det ikke er forhold, der er umulige eller usædvanlige, skal sælger ikke oplyse herom, og køber må i stedet selv undersøge forholdet, hvis det konkret og individuelt har betydning for køber. Der kan i vid udstrækning sættes lighedstegn mellem hvad sælger og mægler bør oplyse om, om end mæglerens forpligtelser er mere begrænset end sælgerens, henset til, at sælger bor i ejendommen.

Indklagede har anført, at ejendomsdatarapporten blev vedlagt handlens dokumenter, og at der heri var oplysning om ”den planlagte vestforbindelse” samt oplysningen om den gældende kommuneplan. I kommuneplanen er vestforbindelsen nævnt under flere punkter, og den er tegnet ind på relevante kort i kommuneplanen. Købers advokat bad herudover om at få en opdateret ejendomsdatarapport, hvilket blev imødekommet, og købers advokat har gennemgået begge ejendomsdatarapporter. Oplysningen om vestforbindelsen er dermed givet.

Indklagede har anført, at afgørelsen fra Klagenævnet for Ejendomsformidling baserer sig på et forkert og utilstrækkeligt faktum, og at sagen ikke er i tråd med tidligere, lignende praksis.

Indklagede har herudover anført, at det endnu ikke er sikkert, at planerne om vestforbindelsen bliver realiseret. I 2014 er placeringen af motorvejen vedtaget (placeringen er ”byggelinjesikret”), men for at projektet bliver realiseret, kræver det, at Folketinget vedtager en anlægslov og derved skaffer penge til projektet. Indklagede har betvivlet, hvorvidt det er muligt at fremskaffe de penge, som projektet vil koste at realisere, og om Folketinget vil stemme for vedtagelsen af den nødvendige anlægslov. Herudover afhænger projektets finansiering af, at [by 1] Alliancen også bidrager med oprindeligt 750 mio. kr., hvilket nu forventeligt bliver det dobbelte, da projektet er blevet fordyret.

Indklagede har på den baggrund bestridt, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har anført, at der, såfremt Disciplinærnævnet når frem til, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat, kun bør komme en mindre sanktion på tale, henset til, at mægleren har foretaget en skønpræget vurdering af oplysningsspørgsmålet, hvor han har lagt afgørende vægt på, at der ingen væsentlige genevirkninger var ved en eventuel gennemførsel af motorvejen, og at projektets finansiering ikke var endelig vedtaget.

Indklagede har endelig anført, at den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke skal pålægges et medansvar for et eventuelt brud på lovgivningen eller overtrædelsen af god ejendomsmæglerskik, idet der i denne sag er tale om en ejendomsmægler, som har foretaget et fagligt og juridisk skøn i en enkelt, konkret ejendomshandel.

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.

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 bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, stk. 1, nr. 15 (formidlingsbekendtgørelsen) skal salgsopstillingen, foruden en række nærmere angivne oplysninger, også indeholde oplysning om andre forhold af væsentlig betydning.

Nævnet lægger til grund for kendelsen, at det af kommuneplanen, som var gældende på handelstidspunktet, fremgik, at byråd og amtsråd i september 2003 havde besluttet, at en [vejforbindelse 1] som motorvej skulle realiseres som en vestforbindelse med forlængelse af [motorvej 1] vest om [by 1], som skulle krydse [sund] via [ø] og tilsluttes [motorvej 2] for [by 3].

Nævnet lægger ligeledes indklagedes oplysninger og billedokumentation af placeringen af ejendommen i forhold til motorvejen til grund, at der er fire parcelhusrækker ud til yderkanten af parcelhuskvarteret, og at der er en skov mellem ejendommen og den kommende omfartsvej.

5 medlemmer af nævnet finder, at oplysningen om den kommende motorvej, der skal etableres nær den købte ejendom, er en oplysning af så væsentlig betydning, som mægleren derfor skulle have sikret sig, at køber fik konkret oplysning om ved at angive denne oplysning i salgsopstillingen, jf. bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, stk. 1, nr. 15.

Disse medlemmer har herved lagt vægt på, at oplysningen om etableringen af en nærliggende motorvej er af en karakter, som generelt vil udgøre en ikke uvæsentlig del af en købers beslutningsgrundlag i forbindelse med en bolighandel. Medlemmerne har ligeledes lagt vægt på, at oplysningen om vedtagelsen af den [vejforbindelse 1] fremgik af en kommuneplan, som var gældende for det område, hvori den omhandlede ejendom ligger. Det må på den baggrund forventes, at mægleren gør sig bekendt med indholdet heraf og oplyser interesserede købere om de dele af kommuneplanen, som må have væsentlig betydning for den specifikke ejendom.

Det ændrer ikke herved, at den endelige finansiering af projektet endnu ikke er vedtaget.

Medlemmerne finder herudover ikke, at det er tilstrækkeligt, at der i handlens dokumenter var vedlagt en ejendomsdatarapport, hvoraf der fremgik oplysninger om ”den planlagte vestforbindelse”, ligesom henvisningen til Kommuneplan 09, der indeholdt oplysning om by- og amtsrådets beslutning om den [vejforbindelse 1], heller ikke findes at være tilstrækkelig tydelig og konkret information til køber af ejendommen.

Flertallet finder således, at indklagede ved ikke at have givet konkrete oplysninger om den kommende motorvej, der skal etableres nær den købte ejendom, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik samt formidlingsbekendtgørelsens § 6.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, Bo Lyng Nielsen, en bøde på 20.000 kr.

2 medlemmer af nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler i tilstrækkeligt omfang har orienteret klager om planerne om den [vejforbindelse 1] med henvisningen til Kommuneplan 09, ligesom der fremgik oplysninger om ”den planlagte vestforbindelse” i den ejendomsdatarapport, der var vedlagt handlens dokumenter.

Disse medlemmer har særligt lagt vægt på oplysningerne om afstanden mellem den handlende ejendom og den planlagte motorvej, herunder at motorvejen ikke vil kunne ses fra ejendommen, og at der er fremlagt dokumentation for, at en eventuel placering af motorvejen i det planlagte område heller ikke vil forårsage yderligere støjgener i et omfang, der forårsager, at støjgenen kommer over Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj.

Medlemmerne har herudover lagt vægt på, at der fortsat består flere usikre momenter i forhold til den endelige vedtagelse og linjeføring af motorvejen, og at planerne om etablering af en ny vejforbindelse i området har været offentligt kendt i lang tid, inden købsaftalen blev indgået.

Af disse grunde mener medlemmerne ikke, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik samt formidlingsbekendtgørelsens § 6.

Der træffes afgørelse efter flertallet, hvorefter indklagede ejendomsmægler Bo Lyng Nielsen pålægges en bøde på 20.000 kr.

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, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB A/S, frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Bo Lyng Nielsen, pålægges en bøde på 20.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB A/S, frifindes., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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