

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 708 – 23/02876

AA og BB
mod
Ejendomsmægler Mads Werner Meldgaard
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden Werner Boliger ApS (CVR-nr. 41897171)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 28. februar 2023 har AA og BB indbragt ejendomsmægler Mads Werner Meldgaard og ejendomsformidlingsvirksomheden Werner Boliger ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 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 i salgsopstillingen at have oplyst, at der var byggeret på grunden.

Klagen blev den 28. marts 2023 trukket tilbage af klagerne.

Af bemærkningerne til § 52 i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger det, at:

”Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.”

Den 11. maj 2023 besluttede Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere at fortsætte sagsbehandlingen.

De oprindelige klager oplyste efterfølgende, at de ikke havde yderligere bemærkninger til sagen, idet de havde trukket deres klage tilbage.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde grunden beliggende [vej 1] x, [by 1], xxxx [by 2] til salg.

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

Ved salgsoptilling af 15. juli 2022 fremgik blandt andet følgende om grunden:

”Her får man ekstraordinært mange muligheder og ikke mindst plads til at, opføre sit drømmehus og derudover have masser af udenomsplads til garage, hal eller hestefold, det er kun fantasien der sætter sine begrænsninger”

Ved købsaftale af 15. juli 2022 købte klagerne grunden.

Det fremgik af købsaftalen, at sælger var oplyst om, at oplysningerne i salgsoptillingen var en garanti for køber, og at sælger ved underskrift af købsaftalen godkendte indholdet af salgsoptillingen.

Følgende fremgik af købsaftalens punkt 11:

”Køber gøres særligt opmærksom på, at der er byggeret på grunden, som nærværende ejendomsrågler, på vegne af sælger, har kontaktet [kommune 1] om for at få en forlængelse af byggeretten”

Ved afgørelse af 6. februar 2023 gav [kommune 1] afslag på ansøgning om forlængelse af byggeretten på ejendommen.

Det fremgik af afgørelsen, at grunden lå i landzone og ikke var omfattet af en lokalplan, samt at grunden lå i et område, som [kommune 1] havde udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor [kommune 1] i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

[kommune 1] henviste i afgørelsen til Planklagenævnets praksis, hvorefter der ved genopførelse af et bolig skulle gives landzonetilladelse, samt at der burde søges om opførelse af ny bolig inden rimelig tid (ca. 3 år), og at det var en konkret vurdering, om der kan bygges ny bolig, uanset om der ansøges herom inden for 3 år eller ej.

Det fremgik endvidere af afgørelsen, at [kommune 1] modtog dokumentation for nedrivning af hus den 22. januar 2018.

Det fremgår af sagens bilag, at [kommune 1] den 17. august 2021 oplyste sælger om, at fortabelse af byggeretten kunne forekomme, såfremt en grund i landzone var ubebygget i en årrække på ca. 3 år, men at der var en mulighed for at ansøge om forlængelse af byggeretten i op til 10 år fra nedrivningsdatoen. Kommunen vejledte i den forbindelse sælger om, hvorledes en sådan ansøgning kunne fremsendes.

Det fremgår af afslaget på forlængelse af byggeretten fra [kommune 1], at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed kontaktede [kommune 1] den 26. oktober 2021.

[kommune 1] har om henvendelsen anført:

*”Den 26. oktober 2021, blev der rettet henvendelse af ejendomsrågler vedrørende spørgsmål til byggepligt på grunden i forbindelse med udarbejdelse af købsaftale på ejendommen.
”Udgangspunktet i planloven er, at retten til at genopføre huset mistes efter ca. 3 år. Vi har i*

nedrivningssagen fået oplyst, at den tidligere bolig på ejendommen blev nedrevet 22. januar 2018, hvilket jo er mere end 3 år siden.

...

Muligheden for at få forlænget byggeretten oplyste jeg den nuværende ejer om telefonisk og pr. mail i august måned, men vi har endnu ikke modtaget en ansøgning om forlængelse af byggeretten.

...

Hvis en ny ejer af ejendommen ønsker at have muligheden for at bygge på ejendommen, så er det derfor min anbefaling, at der hurtigst muligt ansøges om tilladelse til enten et konkret nyt hus eller til at forlænge byggeretten. Ansøgningen må meget gerne fremsendes inden der er gået 4 år fra nedrivningsdagen..."

Den 4. juli 2022 søgte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed om forlængelse af byggeretten.

Ansøgning om forlængelse af byggeretten skete således 4 år og 6 måneder efter endt nedrivning.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at de underskrev købsaftalen af 15. juli 2022 og at det, under henvisning til beskrivelsen af mulighederne for grunden i salgsopstilling af 15. juli 2022, netop var deres tanke at bygge deres drømmehus på grunden.

Ifølge klagerne oplyste indklagede ejendomsmægler, at der var byggeret på grunden, og at denne byggeret blot skulle forlænges. Ifølge klagerne forsikrede indklagede ejendomsmægler om, at forlængelse af byggeretten ikke var en udfordring, og købsaftalens angivelse om byggeretten bestyrkede klagerne i deres opfattelse.

Klagerne har endvidere anført, at de fik udarbejdet tegninger gennem EE A/S, igangsatte jordbundsundersøgelser på grunden, og at de havde udgifter forbundet hermed forud for afslag på forlængelse af byggeretten.

Klagerne har anført, at de havde købt en byggegrund, som efterfølgende viste sig ikke at kunne bygges, hvilket var i strid med de oplysninger som klagerne havde fået i blandt andet salgsopstillingen. Indklagede ejendomsmægler har på den baggrund ikke udført sit arbejde tilstrækkeligt, idet grunden ikke burde have været sat til salg som byggegrund.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler Mads Werner har anført, at han er blevet bekendt med, at klagerne har trukket deres klage tilbage, idet parterne har fundet en løsning internt, og at indklagede også er bekendt med, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere fortsat kan behandle sagen.

Indklagede har anført, at han fik grunden til salg af sælger, som var en stor lokal virksomhed, og at der tidligere havde ligget en ejendom på grunden, som var blevet revet ned.

Sælger oplyste indklagede om, at byggeretten skulle forlænges, men at det var en formsag. Indklagede troede herpå, idet sælger var professionel.

Indklagede bad sælger om at ansøge om forlængelse af byggeretten, og de påbegyndte herefter salget af grunden, imens de ventede på svar på ansøgningen.

Indklagede har anført, at købsaftalen med klagerne blev indgået med forbehold for, at byggeretten kunne forlænges, og at klagerne inden modtagelse af afslag på forlængelse af byggeretten fik foretaget jordbundsundersøgelser.

Indklagede har anført, at han set i bakspejlet ikke burde have troet på sælgers oplysninger, og at indklagede selv burde have undersøgt forholdet vedrørende byggeretten, inden grunden blev sat til salg.

Indklagede oplyste klagerne om behovet for forlængelse af byggeretten inden udarbejdelse af købsaftalen, ligesom han oplyste klagerne herom i selve købsaftalen. Det viste sig efterfølgende efter anke af [kommune 1]s afslag, at sælger ikke havde ansøgt om byggeretten i tide, hvilket indklagede ikke var bekendt med.

Indklagede har anført, at han har handlet i god tro, og at han har begået en beklagelig og menneskelig fejl, men at han ikke har fortiet noget, og at indklagede derfor mener, at det er voldsomt med en disciplinærsag.

Indklagede har anført, at han er bekendt med, at han har en undersøgelsespligt, og at han derfor bad sælger om at forlænge byggeretten, så snart salget af grunden blev sat i gang, men at kunden og interessen for grunden kom før [kommune 1]s afgørelse om forlængelse af byggeret.

Indklagede har endvidere anført, at han burde have sat salget i venteposition, indtil svar på forlængelse af byggeretten forelå.

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.

Det følger af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en beskyttende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen.

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen eller på baggrund af sælgers oplysninger om ejendommen indser eller bør indse, at der er et misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller der er tilstrækkelig tvivl om oplysningernes rigtighed, skal ejendomsmægleren iværksætte nærmere undersøgelse af uoverensstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå.

Der er i salgsopstillingen anført ”*Her får man ekstraordinært mange muligheder og ikke mindst plads til at, opføre sit drømmehus og derudover have masser af udenomsplads til garage, hal eller hestefold, det er kun fantasien der sætter sine begrænsninger*”. Det følger af nævnspraksis, at ejendomsmæglerens undersøgelses- og oplysningspligt skærpes for særligt fremhævede oplysninger. Endvidere skal oplysninger i en salgsopstilling som udgangspunkt betragtes som en tilsikring.

En sælgers status som professionel medfører ikke, at ejendomsmæglerens undersøgelses- og oplysningspligt mindskes.

Under henvisning til indklagede ejendomsmæglers ansøgning om forlængelse af byggeretten af 4. juli 2022, bemærker Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at det fremgår af lovbemærkningerne til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46 (Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, side 45), at

”...Bestemmelsen fastslår, at ejendomsmægleren har pligt til at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for udarbejdelse af købsaftalen. Før der skrives under på købsaftalen, bør ejendomsmægleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol...”

Nævnet finder på baggrund af ovenstående, at indklagede ved beskrivelse af muligheden for bebyggelse på grunden i salgsopstillingen, samt oplysning om byggeret i købsaftalen har handlet groft i strid med god ejendomsmæglerskik. Efter sagens oplysninger må det lægges til grund, at byggeretten har været bestemmende for klager. Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 100.000 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.

Som sagen er forelagt nævnet, rettede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed henvendelse til [kommune 1] den 26. oktober 2021, hvor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed blev oplyst om, at byggeretten som udgangspunkt bortfalder efter 3 år, og at den tidligere bolig på grunden blev nedrevet for mere end 3 år siden, hvorfor [kommune 1] opfordrede til, at der hurtigst muligt blev ansøgt om forlængelse af byggeretten. Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed var således

bekendt med, at der ikke var en sikret byggeret på grunden forud for udfærdigelse af salgsoptilling og købsaftale.

Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed er herved selvstændigt ansvarlig for overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. og pålægges en bøde på 150.000 kr.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Mads Werner Meldgaard, pålægges en bøde på 100.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Werner Boliger ApS, pålægges en bøde på 150.000 kr., 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