

Den 12. juni 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 774 - 24/03065

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 21. marts 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC I/S 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 ikke at have oplyst klager om en planlagt havvindmøllepark, der skulle ligge ca. fire-fem kilometer fra lejligheden.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde lejligheden beliggende [vej 1] xxx, xxxx [by 1] til salg.

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

Klager erhvervede lejligheden ved købsaftale dateret den 26. maj 2022 med overtagelse den 1. august 2022.

Af salgsopstillingen fremgik følgende:

*"En drøm af en ejerlejlighed
Udsigten taler for sig selv"*

[...]

"Den ligger på 3 sal og har derfor en helt fantastisk havudsigt."

Klager konstaterede efter overtagelsen, at der var planlagt en havvindmøllepark 4-5000 meter fra bebyggelsen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at lejligheden blev solgt som udsigtslejlighed: Beliggende i [bydel] og helt tæt på strandkanten, hvorfor udsigten fra lejligheden var spektakulær. I annonceringen og under fremvisningen blev den flotte udsigt fremhævet.

Efter klager var flyttet ind i lejligheden, fortalte beboerne om den planlagte vindmøllepark med [omstændighed 1], som skulle ligge 4-5000 meter fra bebyggelsen. Klager kontaktede herefter ejendommens administrator, som kunne bekræfte, at projektet snart ville blive opstartet.

Klager kontaktede herefter sælger og indklagede ejendomsmægler, idet han undrede sig over, at han ikke var blevet informeret om vindmølleparken. Der var ikke nævnt noget om projektet i salgsdokumentationen. Sælger og indklagede ejendomsmægler svarede, at de ikke var informeret om projektet. Klager gik herefter ind på det lokale nyhedsmedie, [hjemmeside], hvor han fandt artikler om projektet fra før handelstidspunktet. Projektet var godkendt under Energiministeriets "Åben Dør"-ordning. Næsten alle af disse projekter er blevet lukket igen. Dette projekt lever imidlertid fortsat, men det er sat på hold i to år. Klager har tilmeldt sig Energiministeriets erstatningsordning via Taksationsmyndigheden, og han har betalt 4.000 kr. herfor.

Klager solgte lejligheden pr. den 1. december 2023, idet han ikke havde lyst til at vente på afgørelse om vindmøllernes komme.

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler fortiede vindmølleprojektet. Det er klagers opfattelse, at indklagede, som må være velinformeret om, hvad der sker i den by, hvor de driver virksomhed, har kendt til vindmølleprojektet.

Klager har i sin replik supplerende anført, at den miljøkonsekvensrapport, der blev udarbejdet for havvindmølleparken, blev godkendt den 7. april 2022. Han har yderligere anført, at henset til, at mølletårnene er 138 meter høje, og at toppen af vingspidsen er 256 meter, vil vindmøllerne være synlige, og antikollisionslysene på møllerne vil få området til at virke som en industrizone, når mørket falder på.

Han har oplyst, at det er korrekt, at han fik den samme pris for lejligheden, da han solgte den. Vindmølleprojektet med skitser af placeringer af møller blev inkluderet i salgsdokumentationen.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar anført, at lejligheden altid vil være en udsigtslejlighed, vindmøller eller ej. Lejligheden har havudsigt på anslået 100 grader, og vindmøllernes eventuelle fremtidige placering er så langt fra kysten, at det ingen betydning vil have for hverken udsigt, pris eller omsættelighed. Den nærmeste mølle er ca. 5,3 km fra kysten, og den, der er længst væk, er ca. 6,7 km fra kysten. Indklagede har henvist til en miljøkonsekvensrapport, hvori der refereres, at det alene er sommerhusene på [område], der vil opleve en væsentlig forandring. I forhold til værditabsordningen, er bestemmelsen, at der ikke gratis kan anmeldes krav om erstatning for værditab, når boligen ligger længere væk end 6 x møllehøjden.

Indklagede har oplyst, at klager underskrev købsaftalen den 30. maj 2022 til en pris på 1.295.000 kr. Indklagede kan konstatere, at klager solgte lejligheden den 20. september 2023 til en pris på 1.295.000 kr. Dette bekræfter ifølge indklagede, at det eventuelle vindmølleprojekt ikke har nogen betydning for lejligheden.

Indklagede har anført, at planen om vindmølleparken først blev vedtaget af Energistyrelsen den 26. oktober 2022. Ud fra indklagedes onlinesøgninger på projektet, så er det sat i bero grundet en myndighedsbestemmelse.

Indklagede har samlet set anført, at de har håndteret sagen korrekt og har således bestridt, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat.

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, 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 salgsoptillingen, foruden en række nærmere angivne oplysninger, også indeholde oplysning om andre forhold af væsentlig betydning.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har til sagens behandling indhentet oplysninger fra Energistyrelsen om projektet. Af disse oplysninger fremgår det, som også anført af indklagede, at Energistyrelsen den 26. oktober 2022 udstedte etableringstilladelse til havvindmølleparken.

Af oplysningerne fremgår ligeledes, at der er tale om fem havvindmøller, som vil blive placeret fire kilometer fra kysten ved [by 1].

Klager erhvervede lejligheden ved købsaftale dateret den 26. maj 2022.

Spørgsmålet er herefter, om indklagede ejendomsmægler skulle have sikret sig, at klager forinden sin beslutning om køb af lejligheden, blev gjort bekendt med planerne om etablering af en havvindmøllepark ud for [by 1]s kyst.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler burde have oplyst om planerne om havvindmølleparken ud for [by 1]s kyst, idet en sådan oplysning generelt vil udgøre en ikke uvæsentlig del af en købers beslutningsgrundlag i forbindelse med køb af en udsigtslejlighed, der ligger tæt ved vandet. Nævnet finder imidlertid, at den manglende oplysning herom ikke i den konkrete handel har haft betydning. Der er i den forbindelse særligt lagt vægt på antallet af vindmøller samt afstanden fra lejligheden til havvindmølleparken.

Indklagede ejendomsmægler har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

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. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. CC I/S frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC I/S, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 5.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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