

Den 20. juni 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 822 - 24/10380

[AA]
mod
Ejendomsmægler [BB]
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] ApS (CVR-nr. xxxxxxxx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 29. oktober 2024 har [AA] indbragt ejendomsmægler [BB] og ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] 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 at have givet mangelfulde og vildledende oplysninger om et potentielt metrobyggeri ved den andelslejlighed, som klager var i gang med at købe.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde andelslejligheden beliggende [adresse 1] til salg.

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

Der er til sagen indsendt en overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig), der er dateret den 10. oktober 2024, og som klager tiltrådte umiddelbart herefter.

Den 16. oktober 2024 sendte klager følgende mail til en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Hej [DD]

Jeg prøver lige at ringe til dig om lidt, men vi har en udfordring med købet af andelen.

Vi har kigget på miljøkonsekvensrapporten for M5 (link), og her står at allerede fra 2026 starter byggeriet og det vil stå færdigt i 2035.

Da vi talte med jeres mæglere på rundvisningen fik vi at vide at byggeriet ville begynde i 2035.

Det er en ret væsentlig forskel, og miljøkonsekvensrapporten er ret alvorlig. De bemærker støjniveauer mellem 70 og 60 dB.

Vi er egentlig ved at træde ud af købet på den baggrund. Vi har talt om at et afslag i prisen på 500.000 DKK kunne få os til at blive ved bordet.

Vi vil gerne have konto informationerne til at kunne træde ud af kontrakten, men vi også godt have en dialog om vilkårene for den udtrædelse, da vi ikke helt synes den rådgivning her har været fair.

Mvh [AA] & [EE]”

Klager modtog herefter samme dag to mails fra indklagede; Dels et tillægsnotat til en forundersøgelse af metrolinjen og dels et screenshot af en ”samlet anlægstidsplan”.

Klager sendte herefter samme dag, den 16. oktober 2024, følgende mail til en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

”Kære [DD],

Vi ønsker hermed at gøre brug af vores fortrydelsesret i forbindelse med overdragelsesaftalen indgået vedr. [adresse 1] den 10. oktober, da vi er blevet opmærksomme på det forestående metrobyggeri i [adresse 1].

I overensstemmelse med kontraktens bestemmelser overfører vi 1% af købsprisen til sælgers konto som en del af brugen af fortrydelsesretten. Vi vil derfor bede dig fremsende sælgers konto- og registreringsnummer, da disse oplysninger ikke fremgår af det fremsendte materiale.

Derudover ønsker vi at gøre opmærksom på, at vi vurderer, at vi har modtaget utilstrækkelige og vildledende oplysninger i forbindelse med indgåelsen af overdragelsesaftalen, og vi ønsker at anfægte kravet om fortrydelseskompensation på dette grundlag.

Ved fremvisningen af flere lejligheder i samme forening den 6. oktober spurgte vi, hvorfor der var flere lejligheder til salg. [CC]s ejendomsmæglere [FF] og [GG] oplyste, at der var besluttet et metrobyggeri i nærområdet, men at dette først ville igangsættes i 2035. Vi er derfor blevet fejlinformeret.

Af det fremsendte salgsmateriale, herunder vurderingsrapport og oplysninger om byplaner for området ved Islands Brygge, fremgår det forestående metrobyggeri ingen steder. Af materialet er [HH]r ikke fremgået oplysninger om støjgener i Metroselskabets miljøkonsekvensvurdering, hvor det vurderes, at støjgener på adressen vil være varige over flere år og kan udgøre en sundhedsrisiko. I rapporten står der blandt andet, jf. vedhæftede, side 294 om menneskers sundhed og sikkerhed ifm. byggeriet ved Bryggebroen:

“Det forventede støjniveau om natten (49 dB(A)) ligger under 55 dB(A). Nattestøjen fra anlægsarbejdet forventes at have en varighed på 36 måneder, og påvirkningen forventes at være moderat. Det vurderes ikke, at det forventede niveau af natstøj målt ved facaden vil få sundhedsmæssige konsekvenser. Hvis det vælges at udføre sekantpælene om natten, vil de

nærmeste naboer blive belastet af støj op til 87 dB(A). Dette er en stor påvirkning af sundheden for de mennesker, der får forstyrret deres nattesøvn.”

Vi vurderer derfor, at vi ikke er blevet tilstrækkeligt informeret om vilkårene for beboelse i lejligheden, og vi anser derfor kravet om fortrydelseskompensation som ugyldigt. Vi påbegynder hermed en proces med henblik på tilbagebetaling af denne sum.

*Med venlig hilsen,
[EE] og [AA]”*

Indklagede ejendomsmægler svarede den 17. oktober 2024 følgende:

”Kære [AA]

Tak for din mail.

Jeg bekræfter hermed modtagelsen af jeres ønske om at gøre brug af jeres fortrydelsesret. Jeg beklager, hvis min tidligere mail som jeg sendte igår ikke var tilstrækkeligt tydelig.

I henhold til reglerne for fortrydelsesretten skal I indbetale 1 % af købesummen til sælger på følgende konto:

Reg.nr.: xxxx

Konto.nr.: xxxxxxxxxx.

Jeg vil desuden drøfte jeres henvendelse internt i virksomheden samt med [FF] og [GG], og vi vender tilbage hurtigst muligt for at afklare de resterende spørgsmål.

Vi sætter pris på jeres tålmodighed, og jeg ser frem til at vende tilbage med en opdatering snarest.

/[DD]”

Senere samme dag sendte klager følgende mail til blandt andre indklagede ejendomsmægler:

”Kære [BB] & [DD]

Vi bekræfter hermed, at vi har foretaget overførslen i henhold til aftalens vilkår (se vedhæftet screenshot).

Det skal dog understreges, at denne overførsel sker under protest. Vi føler os vildledt og presset til at handle under urimelige tidsfrister, der har forhindret os i at søge den nødvendige juridiske rådgivning i tide. Vi mener, at denne betaling er uberettiget, og vi opfordrer jer til at tage sagen op internt med henblik på at returnere beløbet.

Som en del af denne proces agter vi at indgive en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvor vi specifikt vil klage over [BB], som ansvarshavende jf. kontrakten, vi har modtaget, samt [CC]. Vi gør opmærksom på, at nævnet kan udstede bøder på op til 300.000 kr. til de involverede mæglere personligt og op til 750.000 kr. til virksomheden [CC].

Vi vil i vores klage påpege ejendomsmæglernes manglende opfyldelse af oplysningspligten samt videregivelse af forkerte og vildledende oplysninger, som det er beskrevet i "typiske sager" 4 og 5 på Disciplinærnævnets hjemmeside.

Vores ønske er at få tilbagebetalt de 27.549,99 DKK, som vi imod vores vilje har overført. Vi mener det er en urimelig ret [CC] står på, givet deres rådgivning.

Klagen vil blive indsendt fredag aften.

Vi ser frem til jeres snarlige tilbagemelding.

*Med venlig hilsen,
[EE] og [AA]"*

Hertil svarede indklagede ejendomsmæglere:

"Kære [EE] og [AA]

Vi bekræfter modtagelsen af jeres e-mail dateret den 18. oktober 2024.

For klarhedens skyld vil jeg kort opsummere hændelsesforløbet:

I deltager i en fremvisning søndag den 06.10.24 af den pågældende bolig [adresse 2]. 3.4., sammen med [FF] og [HH] fra [CC]. Under fremvisningen informerer mægleren mundtligt om et muligt kommende metrobyggeri (M5) i nærområdet. Det oplyses, at projektet endnu ikke er vedtaget, men at det, hvis det vedtages, forventes at være færdigt omkring år 2035.

Efter fremvisningen tager I videre til et andet åbent hus på [adresse 1] 6.mf. i samme ejendom hvor I møder [DD] (DD), hvilken I tilkendegiver at være interesseret i, trods den modtagne information om det mulige metroprojekt.

Alle kunder blev informeret om, at sælger ikke indgår en overdragelsesaftale med bankforbehold, hvorfor vi efterspørger en skriftlig godkendelse fra jeres bankrådgiver, som bekræfter, at I er godkendt til købet.

[AA] sender en mail til [DD] samme dag som at I besigtigede lejligheden den 6.10.2024. I mailen oplyser I, at I er interesseret i lejligheden og allerede har sat processen i gang, da I også kigger på en anden lejlighed i ejendommen som er til salg via DBA. I beder desuden [DD] om at fremsende alle handlens dokumenter samt salgsopstilling til deres bankrådgiver, hvilket AT gjorde – mail vedlagt som "FØRSTE MAIL".

I får adgang til handlens dokumenter den 06.10.24, dvs. før underskrivelsen af aftalen.

Den 9. oktober 2024 modtager I en købsaftalebestillingsblanket fra [DD], som I udfylder og returnerer samme dag.

Efter modtagelsen af blanketten, kontakter [DD] jer pr. telefon den 09.10.24 for at bekræfte modtagelsen, samt få bekræftet om I fortsat ikke ønsker advokatforbehold, hvortil I oplyser, at I og jeres bankrådgiver har gennemgået handlens dokumenter og på baggrund heraf føler I jer trygge ved at fortsætte handlen uden forbehold for advokat. Se 'ANDEN MAIL'.

Efter underskrivelsen af aftalen oplyser I os pr. mail den 16. oktober 2024, at I ønsker at benytte jeres lovpligtige fortrydelsesret på 6 hverdage samt få refunderet sælgers godtgørelse på 1 % af købesummen. I mailen fremgår det, at I forud for indgåelsen af overdragelsesaftalen er blevet informeret om det mulige metroprojekt og har foretaget en selvstændig undersøgelse heraf.

Vedrørende jeres anke om urimeligt tidspres vil vi understrege, at fortrydelsesretten er fastsat ved lov i henhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse, og at mægleren derfor ikke har indflydelse på fristens længde. Dette betyder, at fristen på 6 hverdage er underlagt den gældende lovgivning. En forlængelse af fortrydelsesretten ville kræve sælgers samtykke, hvilket sælger har afvist.

I er allerede forinden aftalens indgåelse blevet anbefalet af [DD], til at søge juridisk bistand i forbindelse med nærværende handel og har på trods heraf alligevel fravalgt dette. Der anser vi jeres anfægtelse om urimeligt tidspres som værende mangelfuld.

Angående godtgørelsen skal det bemærkes, at dette er en godtgørelse til sælger og ikke til ejendomsmægleren eller ejendomsmæglerfirmaet, hvorfor kravet om tilbagebetaling afvises.”

Hvortil klager svarede følgende den 21. oktober 2024:

*”Vi vil gennemgå denne opsummering grundigt, men vil **straks** anfægte at vi blev informeret om at byggeriet ville **stå færdigt** i 2035.*

Dette er hermed ikke en godkendelse af sagens forløb, men en foreløbig og øjeblikkelig kritik af et væsentligt punkt.

*Dette er blevet nævnt i flere mails fra os her allerede uden rettelser fra jer. Vi er blevet **misinformeret** af jeres folk.*

Dette blev yderligere tydeligt da vi måtte gøre [DD] opmærksom på byggeriet og [DD] iværksatte kontakt til kommunen for at forstå tidslinjerne.

*Det har været tydeligt at [CC] **ikke** havde styr på Metrobyggeriet.*

*for komplethed i sagsforløbet skal noteres at vi fik **60 minutter** til at underskrive købsaftalen fra torsdag, den 10. oktober kl. 13:00 - 14:00. Dette var en væsentlig faktor i vores ringe muligheder for at opnå den klarhed vi havde brug for, og bl.a. sikre advokat og bank forbehold. [...]”*

Indklagede ejendomsmægler svarede følgende den 22. oktober 2024:

”Hej [EE] og [AA]

Vi bekræfter modtagelsen af jeres mails af dato 21.10.24, hvortil jeg gerne vil præcisere, at I så boligen den 06.10.24 og først underskrev overdragelsesaftalen den 10.10.24. Dette betyder, at I havde væsentlig længere tid end 60 minutter (faktisk hele 4 dage) til at overveje, om I ville tiltræde en overdragelsesaftale.

Ydermere skal vi endnu engang understrege at I som køber selv er ansvarlig for at finde en juridisk rådgiver, hvilket I fravalgte.

Jeg skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi er sælgers rådgiver og dermed alene har ansvar for at rådgive sælger.

Idet metroprojektet endnu ikke er vedtaget, kan vi ikke informere om en endelig tidsplan for projektet. Derudover har vi ikke pligt til at informere om projekter der ikke er vedtaget, hvorfor jeres anklager om mangelfulde oplysninger ikke kan accepteres som værende årsag til kompensation fra vores side.

Vi skal venligst gøre opmærksom på, at det ikke er ukendt, at der pt. foregår en hel del metrobyggeri i Københavns området, hvorfor København S ikke er nogen undtagelse.

Vi kan ikke forholde os til hvorvidt fortrydelsesretten på 6 hverdage er urimelig, idet denne er lovbestemt.

Jeg skal slutteligt bekræfte, at vi afviser et hvert krav om kompensation vedr. godtgørelsen på 1%.

På vegne af sælger skal vi oplyse, at sælger har frabedt sig, at I tager kontakt til ham, både telefonisk og per e-mail.

*Med venlig hilsen
[BB]”*

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har indhentet yderligere oplysninger om projektet angående den nye metrolinje M5. Oplysningerne har været sendt i høring hos sagens parter.

Af de af nævnet indhentede oplysninger om projektet, fremgår det, at Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune og Transportministeriet besluttede, at Metroselskabet skulle foretage en miljøkonsekvensvurdering (MKV) af den mulige nye metrolinje M5.

Denne miljøkonsekvensvurdering forelå den 4. juni 2024, hvorefter den den 20. juni 2024 blev sendt i høring fra den 1. august 2024 til den 26. september 2024.

Af de af nævnet indhentede oplysninger om projektet fremgår det, at metrolinje M5 er en ny, selvstændig metrolinje med op til 10 stationer, der anlægges fra enten syd eller nord, og at linjen går mellem Københavns Hovedbanegård og Østerport via Islands Brygge, Amagerbrogade, Refshaleøen og Lynetteholm og Østerport. Der er således foreslået to løsninger: En Nordlig og en Sydlige Løsning, og linjeføringen vil kun gå forbi Islands Brygge, såfremt det er den Sydlige Løsning, der træffes beslutning om.

Af miljøkonsekvensrapporten fremgår følgende oplysning om projektets proces:

- ”I 2023 besluttede Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune og staten v/Transportministeriet at Metroselskabet skulle foretage en miljøkonsekvensvurdering (MKV) af den mulige nye metrolinje M5.

- Den 4. juni 2024 forelå resultatet af det arbejde, og den 20. juni sendte Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune MKVen sendes i høring fra 1. august til 26. september 2024, hvor der blev afholdt to borgermøder.
- [...]
- Alle høringssvar samles derefter i en hvidbog, som Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune forventes at behandle i midten af 2025.”

Det fremgår ligeledes, at kontraktindgåelsen samt projektets anlægsfase forventes opstartet i 2026.

Af projektbeskrivelsens pkt. 4.3.3. fremgår, at den planlagte station v/Bryggebroen skal udføres som en dyb undergrundsstation under [adresse 1].

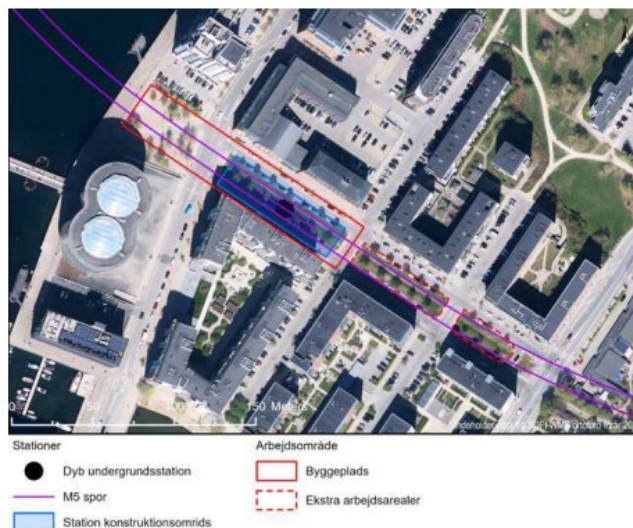
Af Miljøkonsekvensrapporten for M5 afsnit 4.3.3 fremgår følgende illustration:

4.3.3 v/ Bryggebroen (Bgb)

Stationen ved v/ Bryggebroen udføres som en dyb undergrundsstation under Axel Heides Gade. Perronen vil ligge i ca. 18 meters dybde.

Figur 4.10 viser en foreløbig afgrænsning af byggepladsen ved v/ Bryggebroen. Der vil være adgang til boliger gennem hele anlægsfasen. De mindre byggepladser mod øst tænkes anvendt til oplagspladser og skurby. Cyklister kan godt køre langs sydsiden af byggepladsen i Axel Heides Gade.

Figur 4.11 viser hvordan den færdige stationsplads kan blive indrettet med en mulig placering af overfladeelementerne.



Nævnet har til sagen indhentet oplysninger om placeringen af den i sagen omhandlede andelsbolig i forhold til den planlagte metrostation. Den røde markering i illustrationen nedenfor markerer andelsboligens placering.



Ved en sammenholdelse af de to illustrationer fremgår det således, at såfremt den sydlige løsning for den nye metrolinje M5 vedtages, vil metrostationen placeres umiddelbart ud for den bygning, hvor andelsboligen er beliggende.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at han fik fremvist lejligheden den 6. oktober 2024. Under fremvisningen blev det nævnt, at der ville komme et metrobyggeri i nærheden af ejendommen. De indklagede var i tvivl om bygningens præcise placering og starttidspunkt, så de anslog, at byggeriet først ville påbegyndes omkring år 2035.

Den 9. oktober 2024 modtog klager en købsaftalebestillingsblanket fra indklagede, som han udfyldte og returnerede dagen efter. Indklagede kontaktede klager telefonisk for at bekræfte modtagelsen, og klager bekræftede, at han ønskede at fortsætte.

Da klager havde underskrevet købsaftalen, modtog han den 16. oktober 2024 yderligere oplysninger, der viste, at den oprindelige tidsplan for metrobyggeriet var fejlagtig, idet byggeriet ville starte allerede i 2025 eller 2026 og ville blive afsluttet i 2035. Det gik derfor op for klager, at han stod over for mange års potentielt sundhedsskadelige støjgener fra byggearbejdet. En oplysning, der havde væsentlig indflydelse på klagers beslutning om at købe lejligheden.

Klager har lagt særligt vægt på, at han gjorde en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed opmærksom på denne information den 16. oktober kl. 9:49, og kl. 10:34 sendte medarbejderen et tillægsnotat til forundersøgelsen, ligesom han kl. 10:49 sendte et screenshot af ”samlet anlægstidsplan”. Ingen af disse mails havde nogen tekst. Dagen efter kl. 18:02 overførte klager under voldsom protest og frustration 27.549,99 kr., hvilket beløb, der kræves for at fortryde aftalen.

Klager har oplyst, at indklagede vil påstå, at de rettelig oplyste om, at metrobyggeriet ville afsluttes og ikke påbegyndes i 2035. Klager har anført, at det åbenlyst fremgår af den hektiske reaktion fra klager og fra medarbejderen ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at dette umuligt kan have været tilfældet.

Klager har henvist til, at selv om han modtog 60 dokumenter og servitutter fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, så var MKV aldrig nævnt eller inkluderet. Dette vidner igen om indklagede manglende opfyldelse af deres loyale oplysningspligt og deres vildledning.

Klager har anført, at indklagede ikke har levet op til deres loyale oplysningspligt, da metrobyggeriet er en væsentlig faktor, som burde have været oplyst klart og korrekt. Klager blev fejlagtig oplyst om byggeriets tidsplan, og metrobyggeriet blev ikke nævnt i de udleverede dokumenter.

Klager har på den baggrund fremsat krav om tilbagebetaling af 27.549,99 kr., som han uretmæssigt er blevet opkrævet i forbindelse med den fejlinformerede handel.

Indklagede

De indklagede har oplyst, at den sælgende mægler den 16. oktober 2024 modtog en mail fra klager, hvori der stod, at han ønskede at benytte sin fortrydelsesret. Dette indebar, at køber skulle betale en godtgørelse på 1 % af købesummen til sælger. I samme mail fremførte klager en påstand om, at han havde modtaget utilstrækkelige og vildledende oplysninger i forbindelse med indgåelsen af overdragelsesaftalen, og at han derfor anfægtede betalingen af godtgørelsen.

Der blev herefter indledt en korrespondance mellem klager og indklagede, hvor indklagede fastholdt, at de havde overholdt deres oplysningspligt. Købers krav var ikke tilstrækkeligt underbygget, og køber fremsatte under korrespondancen flere fejlagtige oplysninger, ligesom købers forklaring ændrede sig flere gange i forløbet.

Hovedårsagen til klagers påstand om vildledende oplysninger er et muligt fremtidigt metrobyggeri i nærområdet. Indklagede har gjort opmærksom på, at dette projekt på nuværende tidspunkt hverken er vedtaget eller garanteret at blive realiseret. Derfor er det ikke nævnt i overdragelsesaftalens pkt. 11, som primært skal omfatte væsentlige forhold, der regulerer aftalen mellem parterne. De foreliggende oplysninger om det potentielle metrobyggeri er derudover meget begrænsede og præliminære. Skulle en ejendomsmægler inkludere samtlige projekter, der er på tale i kommunen, ville pkt. 11 blive unødigt omfattende og vanskeligt at anvende i praksis. Ejendommen er beliggende i Københavns kommune, og klager har folkeregisteradresse i samme kommune, hvorfor det må anses som almindelig kendt, at der ofte diskuteres infrastrukturprojekter, herunder udvidelser af metronettet, som potentielt kan medføre byggestøj.

Indklagede har på baggrund i ovenstående vurderet, at de ikke har givet utilstrækkelige eller vildledende oplysninger i forbindelse med indgåelsen af overdragelsesaftalen, men derimod informeret klager om, at de "måske" kan forvente en metro i nærområdet, såfremt projektet endelig vedtages. Indklagede har derfor ikke imødekommet klagers anfægtelse af kravet om fortrydelseskompensation. Klager fik adgang til både kommuneplan og lokalplan samt dertilhørende tillæg i forbindelse med og forud for indgåelsen af aftalen.

Klager blev i forbindelse med indgåelsen af overdragelsesaftalen opfordret til at søge juridisk rådgivning i forbindelse med købet, hvilket klager fravalgte.

Indklagede kunne ikke uden sælgers accept give længere fortrydelsesret, som klager efterspurgte. Klagers anfægtelser og krav bærer præg af, at klager har fortrudt og er ærgerlige over at skulle betale sig ud af aftalen. Dette ses tydeliggjort i de to mails fra klager af den 31. oktober 2024.

Indklagede har endelig henvist til, at de efter dialog med Dansk Ejendomsmæglerforening blev oplyst om, at de ikke havde pligt til at informere om en mulig udvidelse af metronettet, idet projektet endnu ikke er vedtaget.

Indklagede har på den baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet kan ikke behandle den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. § 2, stk. 2 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klager eventuelt har lidt et tab, eller om klager eventuelt måtte have krav på erstatning.

Klager med krav om erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ad realiteten

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 lovens § 46, stk. 1 skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Ifølge bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, stk. 1, nr. 16 (formidlingsbekendtgørelsen) skal salgsopstillingen, foruden en række nærmere angivne oplysninger, også indeholde oplysning om andre forhold af væsentlig betydning.

Nævnet lægger til grund, at Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune og staten v/Transportministeriet i 2023 besluttede, at Metroselskabet skulle foretage en miljøkonsekvensvurdering af den mulige metrolinje M5, og at denne miljøkonsekvensrapport forelå den 4. juni 2024.

Nævnet lægger ligeledes til grund, at M5-linjeføringen vil gå forbi Islands Brygge, såfremt det er den Sydlige Løsning, der træffes beslutning om, og at metrostationen ved Islands Brygge placeres umiddelbart ud for den bygning, hvor den i sagen omhandlende andelsbolig er beliggende.

Flertallet af nævnet (fire medlemmer) udtaler:

Flertallet lægger på baggrund af sagens oplysninger til grund, at metrolinjen ikke var endelig vedtaget på tidspunktet for klagers tiltrædelse af købsaftalen.

Der er enighed mellem parterne om, at klager i forbindelse med fremvisningen af andelsboligen blev oplyst om, at der muligvis ville blive etableret en ny metrolinje i området. Klager var således informeret herom forinden tiltrædelsen af købsaftalen. Henset til at metrolinjen ikke var endelig vedtaget, finder flertallet ikke, at oplysningen skulle have været givet skriftligt til klager i salgsopstillingen eller købsaftalen.

Flertallet finder dermed, at indklagede ejendomsmægler har opfyldt sin oplysningspligt og har således ikke tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Mindretallet (formanden og to medlemmer) udtaler:

Mindretallet finder, at oplysningen om den potentielle kommende metrolinje M5, herunder at der ved vedtagelsen af den ”Sydlige løsning”, skal etableres en metrostation lige uden for andelsboligen, er af så væsentlig og indgribende betydning, at mægleren skulle have sikret sig, at køber fik konkret og skriftlig oplysning herom.

Mindretallet tillægger det ikke særlig betydning, at den endelige linjeføring ikke var endelig vedtaget på tidspunktet for klagers tiltrædelse af overdragelsesaftalen.

Mindretallet har herved lagt vægt på, at oplysningen om etableringen af en nærliggende metrostation er af en karakter, som generelt vil udgøre en væsentlig del af en købers beslutningsgrundlag i forbindelse med en bolighandel, henset til den potentielt kommende metrostations placering i forhold til andelsboligen samt anlægsprojektets omfang, der strækker sig over en mangeårig periode.

Der er ligeledes lagt vægt på, at oplysningen fremgik af en miljøkonsekvensrapport, som blev offentliggjort i juni 2024, det vil sige få måneder inden, at klager tiltrådte overdragelsesaftalen for andelsboligen. Det må forventes, at mæglere gør sig bekendt med et anlægsprojekt af så stort et omfang som etablering af en ny metrolinje, når de opererer inden for det konkrete geografiske område. På samme måde må det forventes, at mæglere oplyser interesserede købere om de dele af anlægsprojektet, som må have væsentlig betydning for den specifikke ejendom.

Mindretallet finder dermed ikke, at det er tilstrækkeligt, at en så væsentlig oplysning blot oplyses mundtligt i forbindelse med en fremvisning.

Mindretallet finder således, at indklagede ejendomsmægler ved ikke at have sikret sig, at klager var tilstrækkelig oplyst om linjeføring af den nye metrolinje M5, som potentielt ville skulle etableres lige uden for den købte andelsbolig, har tilsidesat sin oplysningspligt og handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter indklagede ejendomsmægler [BB] frifindes.

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 [CC] ApS, frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, [BB], frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, [CC] ApS, frifindes.

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