

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. Maj 2017

blev der i sag 367 – 2017-5502 - 17/000163

A

mod

Ejendomsmægler B

og

Ejendomsmægler C

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 20. juni 2016 har A indbragt Ejendomsmægler B og Ejendomsmægler C for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmæglere har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 25, og 46, stk. 1 og ejendomsmæglerskik ved at tilsidesætte sin oplysnings- og undersøgelsespligt.

Sagens omstændigheder:

Den 1. april 2013 overtog klager ejendommen, beliggende [adresse], [by]. Af handlens dokumenter medfulgte 'Forespørgsel om ejendomsoplysninger' fra henholdsvis den 15. september 2011 og den 19. februar 2013 – det fremgik af begge kommunale oplysningsskemaer pkt. 10, at der i kommunens spildevandsplan ikke var vedtagelser, der ville ændre ejendommens afløbsforhold.

30. marts 2016 kontaktede [...] Kommune klager med varsel af påbud om forbedret spildevandsrensning på ejendommen.

Efterfølgende kontaktede klager [...] Kommune, der oplyste, at der tidligere havde været foretaget undersøgelser vedrørende ejendommens afløbsforhold. Der var fra kommunen udarbejdet to miljørapporter, fra henholdsvis den 9. marts 2001 og den 8. april 2011. Disse miljørapporter var ikke en del af handlens dokumenter ved klagers køb.

Klager har modtaget et tilbud på ny kloakering, kr. 85.000– 115.000.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der var forinden købers erhvervelse af ejendommen i 2013 ikke udstedet påbud.

Parternes bemærkninger:

Klagerne:

Klager mener, at det er en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke fra [...] Kommune havde indhentet de to miljørapporter fra 2001 og 2011, hvor kommunen havde undersøgt ejendommen, og hvoraf det fremgik, at ejendommens spildevandsdræn udløb tæt på en sø, og at der opstod ildelugt herved.

Klager anfører, at de indhentede kommunale oplysningsskemaer var utilstrækkelige, og at klager har erhvervet ejendommen på et mangelfuldt oplyst grundlag. Såfremt klager havde været vidende omkring ejendommens afløbsmæssige forhold, ville klager ikke have erhvervet ejendommen.

Klager mener endvidere, at indklagede har handlet uprofessionelt ved ikke at indhente miljørapporterne, idet disse på ingen måder var svære at rekvirere fra kommunen. Ejendomsmægleren der havde ejendommen i kommission forinden indklagede, havde da også fået miljørapporterne udleveret.

Klager mener derfor, at indklagede har tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Indklagede:

Indklagede oplyser, at Ejendomsmægler B var indehaver af home Helsingør på handelstidspunktet, men hun var ikke personligt involveret i handlen.

Indklagede anfører, at de har opfyldt deres undersøgelsespligt, og at alle pligtige dokumenter er indhentet i forbindelse med salget. Intet i de indhentede dokumenter indeholdt oplysninger om, at der var ulovligt afløbsforhold på ejendommen. Der var således intet i handlens dokumenter, der gav indklagede anledning til at indhente yderligere dokumenter fra [...] Kommune eller betvivle oplysningernes rigtighed.

Der var på handelstidspunktet ikke varslet påbud. Dette er overfor indklagede bekræftet telefonisk af [...] Kommune den 15. juni 2016.

Indklagede understreger, at de foretagne undersøgelser i 2001 skete som led i Kommunens opdatering af alle ejendomme beliggende i kommunen. Undersøgelsen i 2011 skete som følge af, at sælger drøftede ejendommens afløbsforhold med kommunen. Ingen af de to undersøgelser medførte et påbud.

Nyt kommunalt oplysningsskema og BBR-meddelelse blev tillige fremlagt for købers advokat, som ingen bemærkninger havde dertil.

Indklagede mener således ikke, at de kan stilles til ansvar for et påbud, der er varslet tre år efter handelstidspunktet, og som ikke var tilstede i handlens dokumenter eller varslet på handelstidspunktet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 25, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Det følger af § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal 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

I den forbindelse skal ejendomsmægleren undersøge de kommunale forhold på ejendommen. En sådan undersøgelse kan foregå ved at anmode kommunen om at udfylde forespørgelsen.

Klager fik forinden handlen var endelig godkendt fremsendt en ny og opdateret 'Forespørgsel om ejendomsoplysninger'. Dokumentet indeholdt ingen oplysninger omkring ulovlig afløbsforhold, og det fremgik af dokumentet, at der i kommunens spildevandsplan ikke var vedtagelser, der ville ændre ejendommens afløbsforhold.

Nævnet finder derfor, at indklagede har opfyldt sin undersøgelsespligt.

Nævnet finder på denne baggrund, ikke at der er handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., og god ejendomsmæglerskik.

Der er således ikke grundlag for at pålægge indklagede Ejendomsmægler C et ansvar.

Idet Ejendomsmægler B ikke var ansvarlig ejendomsmægler på sagen, finder nævnet alene på denne baggrund, at der ikke er et ansvarsgrundlag for indklagede, som derfor frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede Ejendomsmægler B, frifindes.

Indklagede Ejendomsmægler C, 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 afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene efter de administrative regler herfor.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Mikael Sjöberg