

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. juni 2012

blev der i sag 167-2011

MM og NN

mod

Ejendomsmægler AA
(adresse ukendt)
v/ advokat BB

og

Ejendomsmæglervirksomheden CC
[adresse]
[by]
v/ advokat BB

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 27. oktober 2011 har MM og NN indbragt ejendomsmægler AA samt ejendomsmæglervirksomheden BB/ [by] for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om om sætning af fast ejendom § 14 og god ejendomsmæglerskik ved kun delvist at have oplyst om tvister og verserende sager på ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Den 27. maj 2010 modtog indklagede ejendomsmæglervirksomhed et brev fra grundejerforeningsformanden for bl.a. den omhandlede ejendom, (...) [by]. Det fremgik bl.a. af brevet:

"I grundejerforeningens bestyrelse har vi bemærket, at et af vores medlemmer, [sælger] har sat sin ejendom til salg hos jer.

...

Derfor dette advis til jer om, at der er en stævning på vej til adkomsthaveren til nr. 6 for at sikre, at en påtalt overtrædelse af en udsigtsdeklaration bringes til ophør. Yderligere er der på ejendommen opført en garage, der er ulovlig, fordi der hverken er søgt om eller givet dispensation fra en tinglyst deklaration ved opførelsen. Endeligt er der et årgammelt påbud fra kommunen om at lovliggøre en hævet terrasse heller ikke efterkommet."

Indklagede ejendomsmægler kontaktede herefter sælger af ejendommen, som afviste det hele som chikane og nabostridigheder.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. november 2010 modtog indklagede ejendomsmæglervirksomhed et nyt brev fra grundejerforeningsformanden, hvor der var vedlagt stævning mod sælgerne for overtrædelse af udsigtsdeklarationen. Det fremgik samtidig af brevet, at:

"Samtidig kan jeg oplyse, at Teknisk Forvaltning er blevet bedt om at minde [sælger] om et gammelt pålæg om, at få lovliggjort en hævet terrasse opført tæt på skel mod (...)."

Den 24. februar 2011 underskrev klagerne en købsaftale vedr. købet af ejendommen beliggende (...) [by]. Købesummen var aftalt til 5.700.000 kr. med en overtagelse pr. 1. maj 2011.

I købsaftalen, som var udarbejdet af indklagede ejendomsmægler, var det bl.a. anført under pkt. 5 vedr. evt. påbud eller verserende sager, at "der henvises til det kommunale oplysningsskema".

Det var videre anført under pkt. 16 vedr. individuelle vilkår for handlen, at:

"Køberne er bekendt med, at der er udtaget stævning mod sælgerne af grundejerforeningen den 30-11-2010

Køberne har fået udleveret stævning med bilag 1-9.

Det påhviler sælger, at beskære træer inden overtagelsesdagen jævnfør grundejerforeningens påstand i stævning af 30-11-2010.

Såfremt dette ikke er udført inden overtagelsesdagen, er køberne berettiget til at lade arbejdet udføre for sælger regning, dog max kr. 5.000,- Beløbet medtages over refusionsopgørelsen."

Købernes advokat godkendte ved brev af 4. marts 2011 handlen med enkelte forbehold. Der fremgik i godkendelsesbrevet ikke noget vedr. den/de verserende sager.

I brev af 20. marts 2011 fra grundejerforeningens formand til klagerne, fremgik det bl.a., at:

...

"Siden har to grundejer søgt om dispensation til et garagebyggeri og fået det. ... [Sælger] ville også have fået dispensation, hvis han havde søgt og bygget med samme stil som de andre nye garager, der er godkendte som DD stil og Kvalitet. [Sælger] har trods mange opfordringer ikke ønsket at søge dispensation.

Alle er trætte af garagesagen, og jeg tror ikke, at der i dag er flertal blandt grundejerne for at indgive stævning for at gennemtrumfe en ændring af garagen, og derfor vil bestyrelsen heller ikke tage et sådant initiativ over for jer som nye ejere, men vi så da gerne, at forholdet kom på plads.

...

Information vedrørende terrassen

...

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Jeg tror sagtens, vi kan finde en løsning, hvor jeg f.eks. får lov til at lægge en hævet terrasse længere frem mod skel til jer, og jeg kan ikke forestille mig, at jeres nabo mod syd har nogen indvendinger mod jeres terrasse i skel til dem. Dette kan vi jo se på ved først givne lejlighed."

I e-mail af 21. marts 2011 skriver indklagede ejendomsmægler svar til klager, hvor hun oplyser, at CC ikke er bekendt med, at der verserer nogle sager udover sagen med træerne.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er som offentlig myndighed underlagt officialmaksimen, og har en pligt til at indhente de nødvendige oplysninger til at træffe en materiel rigtig afgørelse. Nævnet har på den baggrund indhentet det kommunale oplysningsskema, som kommunen udfyldte til brug for de indklagedes salg af den pågældende ejendom. Det fremgår bl.a. af det kommunale oplysningsskema, at der ikke er en igangværende byggesag på ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at de forud for underskriften af købsaftalen flere gange havde spurgt, om der var andre sager mod ejendommen end sagen om, at nogle træer skulle beskæres. Indklagede ejendomsmægler havde gentagne gange oplyst, at der ikke var andre sager, hvilket heller ikke fremgik af købsaftalen. Klagerne henviser i denne forbindelse til indklagede ejendomsmæglers e-mail af 21. marts 2011.

Klagerne modtog den 22. marts 2011 et brev fra grundejerforeningens formand, hvori han oplyste, at han i flere breve til indklagede ejendomsmæglervirksomhed havde redegjort for, at der var et påbud fra [by] Kommune mod ejendommen om, at en hævet terrasse var ulovligt opført.

Klagerne har oplyst, at terrassen er af særlig betydning for handlen, da den har udsigt over [sund] og derfor har en særlig betydning for herlighedsværdien ved ejendommen.

Klagerne mener derfor, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed ikke har oplyst loyalt vedr. disse sager, idet klagerne burde have modtaget brevene fra grundejerforeningens formand af henholdsvis den 27. maj 2010 og 30. november 2011. Desuden burde klagerne have modtaget brevet fra [by] Kommune af 27. maj 1999, hvori det fremgår, at den hævede terrasse skal lovliggøres.

Klagerne mener desuden, at de indklagede ikke blot har fortiet disse oplysninger, men direkte har svaret usandt, når der specifikt blev spurgt til forholdene.

De indklagede har via CC's chefjurist bl.a. anført, at det kan lægges til grund, at indklagede ejendomsmægler før købsaftalens underskrift var bekendt med, at formanden for grundejerforeningen havde oplyst, at der var tre udestående forhold på ejendommen om beskæring af træerne, terrassen og garagen.

De indklagede bestrider ikke at have modtaget hverken brevene af henholdsvis den 27. maj 2010 og 30. november 2010 fra grundejerforenings formand eller kopi af [by] Kommunes brev af 27. maj 1999 vedr. lovliggørelse af terrassen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Brevet fra kommunen er fra 1999, og dermed viser det ikke, at der er en tvist, og desuden oplyste sælger, at der ikke var en tvist.

Indklagede ejendomsmægler vurderede dog ved gennemgang af stævningen, at der alene var udtaget stævning for så vidt angik beskæring af træerne. De to andre forhold om terrassen og garagen var dog nævnt i stævningen, men der var ikke nedlagt selvstændig påstand herom. Indklagede ejendomsmægler opfattede det således, at det var fordi, at der ikke var juridisk belæg herfor. På baggrund heraf samt efter samtale med sælger konkluderede indklagede ejendomsmægler, at der var tale om enegang fra formanden for grundejerforeningens side.

I brevet af 20. marts 2011 fra grundejerforeningens formand var det anført, at grundejerforeningen ikke ville forfølge sagen om garagen yderligere, hvilket også var den opfattelse, som indklagede ejendomsmægler havde fået i forløbet.

Da indklagede ejendomsmægler i e-mailen af 21. marts 2011 oplyste over for klagerne, at der ikke var andre sager mod ejendommen end den om beskæring af træerne, var det fordi, at indklagede ejendomsmægler også efter købsaftalens indgåelse var af den opfattelse, at der alene verserede én sag.

Klagerne modtog oplysning om alle tre sager, forud for handlens indgåelse, da stævningen med bilag var vedlagt købsaftalens dokumenter, jf. købsaftalens pkt. 27.

På side 2 i stævningen fremgik det, at "Ingen af de to forhold er endnu lovliggjort".

Der var som bilag til stævningen bl.a. vedlagt korrespondance tilbage fra 2009 om garagen mellem grundejerforeningens formand og sælgers advokat. Desuden var der vedlagt uddrag af generalforsamlingsreferat fra møde i grundejerforeningen af 17. marts 2009, hvor det bl.a. fremgik, at foreningen drøftede sælgers "sager". Indklagede ejendomsmægler oplyste derfor loyalt om forholdene.

Klagernes rådgivende advokat i forbindelse med handlen havde på trods heraf ingen særlige bemærkninger til sagerne, jf. advokatens godkendelsesbrev af 4. marts 2011, og udbad sig ikke yderligere oplysninger om udeståender med garagen eller terrassen. Klagerne spurgte heller ikke ind til sagerne, først efter købsaftalens underskrift ved e-mailen af 21. marts 2011.

Indklagede skjulte ikke forholdene for klagerne, hverken bevidst eller groft uagtsomt, da der i forbindelse med købsaftalen blev fremlagt diverse bilag, der dokumenterede, at de tre forhold i et eller andet omfang har været udeståender med grundejerforeningen.

Indklagede kunne ikke fremhæve forholdene om garagen og terrassen som egentlige tvister, idet der ikke var dokumentation herfor. De udeståender tvister var måske nok med grundejerforeningens formand, som sælgerne lå i nabokrig med gennem en lang årrække.

Desuden må sagerne om garagen og terrassen betragtes som forældede, da begge sager har deres udspring i 1990'erne, og hverken grundejerforeningen eller kommunen kan længere håndhæve sagerne overfor ejeren af ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Afslutningsvist anfører de indklagedes advokat, at indklagede derfor ikke har tilsidesat de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indklagede ejendomsmægler har erkendt, at hun var bekendt med brevene fra grundejerforenings formand samt brevet fra [by] Kommune vedr. anmodning om, at sælger skulle lovliggøre terrassen. Indklagede ejendomsmægler har desuden erkendt, at hun kendte til tre mulige tvister på ejendommen, som grundejerforeningens formand havde gjort hende opmærksom på. Nævnet lægger derfor dette til grund.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 14 skal formidleren i fornødent omfang foretage undersøgelser samt 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 ekspeditiønmæssig karakter.

Indklagede ejendomsmægler udleverede i forbindelse med købsaftalens indgåelse alene kopi af stævningen med bilag til klagerne og deres advokat. Indklagede ejendomsmægler valgte positivt ikke at udlevere brevene fra grundejerforeningens formand samt brevet fra kommunen fra 1999. Undladelsen skete på baggrund af, at indklagede ejendomsmægler vurderede, at der ikke reelt var en tvist vedrørende garagen og terrassen på ejendommen.

Nævnet har, som tidligere anført, indhentet det kommunale oplysningsskema, som blev udfyldt af kommunen til brug for indklagedes salg af den pågældende ejendom, hvoraf det fremgår, at der ikke er en igangværende byggesag på ejendommen.

Det fremgår af § 14, at ejendomsmægleren bl.a. skal kontrollere ejendommens oplysninger. Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler, desuagtet at det fremgik af det kommunale oplysningsskema, at der ikke var en verserende byggesag på ejendommen, henset til den viden, hun havde, burde have forespurgt kommunen vedr. forholdet omkring terrassen.

Som følge heraf tildeles indklagede ejendomsmægler en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Det forhold, at det fremgår af det kommunale oplysningsskema, at der ikke er en igangværende byggesag på ejendommen, har været inddraget som en formildende omstændighed i forbindelse med fastsættelsen af nævnets sanktion.

Den omstændighed, at købsaftalen var betinget af klagernes advokats godkendelse i sin helhed, og at klagernes advokat ved sin gennemgang af købsaftalen burde have været opmærksom på en række af de forhold, som klagerne har inddraget under nærværende klage, fritager ikke indklagede ejendomsmægler for ansvar og pligter efter lov om omsætning af fast ejendom.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed, da undersøgelsespligten påhviler den indklagede ejendomsmægler personligt.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, tildeles en advarsel.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg