

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2016

blev der i sag 343 – 2015-14789

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

mod

Ejendomsmægler AA

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed BB

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 20. november 2015 har CC indbragt ejendomsmæglervirksomheden BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom, §§ 24 og 25, god markedsføringsskik og god ejendomsmæglerskik ved at formidle og annoncere en række byggegrunde til salg, før en offentlig høringsproces var tilendebragt og en endelig kommunal godkendelse forelå.

Sagens omstændigheder:

I november 2015 var der foretaget en udstykning i [by] ved navn DD på i alt 91 grunde, heraf blev 73 udbudt til salg på daværende tidspunkt.

Markedsføringen skete bl.a. ved en annonce i en lokalavis den 4. november 2015, hvoraf følgende fremgik:

"[....]"

DD – [by]

- den største samlede udstykning der nogensinde er sat i gang på én gang i [by]
by...

[....]

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Udstykningen rummer i alt 91 parcelhusgrunde og 3,2 ha til rækkehuse/tæt lav bebyggelse. Det er den første del med ialt 73 grunde der nu sælges, alle beliggende nord for stamvejen [vej]. Grundene forventes byggemodnet pr. 1. juni 2016.

[....]

Priser fra kr. 680.000,- ind. tilslutningsafgifter.

Se mere på: www.xxxx.dk

**Grundene sælges byggemodnet og med i prisen er tilslutning til kloak, vand, el og bredbånd. Fjernvarme betales ved tilslutning af boligen, og en villa på eksempelvis 150 kvm. med 15 meter stikledning vil koste ca. kr. 14.000 i tilslutning.*

Ingen byggepligt. Priser er inklusiv tilslutningsafgift."

I købsaftalerne var der indføjet følgende i afsnittet:

"[....]

Øvrige betingelser

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at køber/købers rådgiver kan godkende den endelige lokalplan, tillæg til kommuneplan, spildevandsplan og varmeplan for området, når disse er vedtaget. Tillige er nærværende handel fra købers side betinget af, at køber/købers rådgiver kan godkende den endelige overtagelsesdag og udstykningsplan.

Det er mellem parterne aftalt, at der ikke stilles bankgaranti for restkøbesummen før lokalplanen er vedtaget.

[....]"

Kunder, der ønskede at reservere en grund, skulle betale et depositum på 25.000 kr.

Relevante dokumenter, der hørte til udstykningen, var lagt på hjemmesiden www.xxxx.dk, og efterfølgende blev fx lokalplan og kommuneplantillæg lagt på denne hjemmeside.

Den 28. januar 2016 blev lokalplanen endeligt godkendt af byrådet med retsvirkning fra 12. februar 2016.

Den 17. marts 2016 sendte indklagede en opdatering til køberne vedr. udstykningen, heraf fremgik det, at udstykningen var godkendt, og at der ikke havde været yderligere indsigelser. Det blev oplyst, at der snarligt ville blive anmodet om garantistillelse:

[....]

Når I har modtaget informationerne fra ingeniøren og jeg har modtaget jeres/jeres rådgivers endelige godkendelse af handlen, herunder endelig godkendelse af lokalplan, kommuneplantillæg, varmeplan og spildevandsplan (dokumenterne er på www.xxxx.dk) vil jeg bede jeres banker udarbejde bankgarantier og jeg vil betragte handlerne som endelige.

[....]

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at det var i strid med markedsføringsloven samt god ejendomsmæglerskik, at det intet sted i markedsføringen stod angivet, at udstykningen ikke var godkendt af kommunen på udbudstidspunktet, samt at der var mulighed for en meget langstrakt hørings- og klageproces, førend der ville være vished om, hvorvidt ejendomshandlerne kunne gennemføres.

Det vil sige, at det burde være oplyst i annonceringen, at den offentlige høring om udstykningen ikke var tilendebragt.

Visse af grundene ligger i lavbundsarealer, der er reserveret til vådområdeprojekter, og klager har haft en forventning om, at der kan/vil blive indgivet en klage til Natur- og Miljøklagenævnet.

Lokalplanen skal stemme overens med kommunalplanen, der skal derfor ske en godkendelsesproces ved kommunen.

Den 21. december 2015 var klager forbi udstykningen, og det fremgik af indklagedes skilt på stedet, at visse af grundene allerede var solgt. På dette tidspunkt var lokalplanen endnu ikke vedtaget.

Indklagedes annoncering er udtryk for manglende respekt for den demokratiske proces og eventuelt et forsøg på at påvirke denne proces for egen vindings skyld.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at udbuddet af grundene skete på helt sædvanlig måde.

Indklagede havde under udarbejdelsen af købsaftalerne insisteret overfor sælger, at oplysningerne til køberne skulle være fyldestgørende. Man havde derfor fra virksomhedens side indføjet i købsaftalerne, at køberne frit kunne træde tilbage fra aftalen, hvis ikke betingelserne for aftalen var opfyldt denne dato, og depositum ville blive returneret. Køberne ville kunne træde tilbage eller genforhandle aftalen på datoen for den aftalte overtagelsesdato, fx den 2. juni 2016, som var overtagelsesdatoen i de første mange købsaftaler.

Derudover havde indklagede besluttet, at man først ville bede køberne om bankgaranti primo juni 2016, når byggemodningen var gennemført.

Lokalplanen blev vedtaget af byrådet i slutningen af januar 2016. Herefter var der fire ugers frist for indsigelser af retlig karakter, som behandles af Naturklagenævnet, denne periode løb fra 12. februar til den 11. marts 2016.

Der indkom ingen indsigelser.

Et af klagers kritikpunkter er, at indklagede reservede grunde i et område, hvor lokalplanen, efter klagers mening, ville blive vedtaget i strid med kommuneplanen og dermed ikke var lovlig.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Kommuneplanen blev forinden vedtagelse af lokalplanen tilrettet med et kommuneplantillæg. Såfremt klageren stadig mente, der ville være et retligt grundlag for, at lokalplanen ikke er lovlig, ville hun nok have klaget til Naturklagenævnet.

Alle planer er nu endeligt vedtaget, og udstykningen mangler kun den endelige byggemodning og udstykning i matriklen. Ansøgning om udstykning er tillige godkendt af [kommune] og er klar til at blive sendt til Geodatastyrelsen.

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.

Indledningsvist bemærker nævnet, at klager ikke er køber af en af de omhandlende byggegrunde, og hun har heller ikke på andet grundlag retlig interesse. Nævnet kan derfor afvise klagen, jf. lovens § 52, stk. 3.

Imidlertid er den omhandlende udstykning på i alt 91 byggegrunde af et sådant omfang, at nævnets behandling af sagen kan have en almen interesse.

Nævnet har derfor valgt at tage sagen op af egen drift.

Indklagede har indføjjet i købsaftalerne, at køberen har mulighed for at træde tilbage, hvis betingelserne for handlen ikke kunne accepteres:

"[....]"

Øvrige betingelser

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at køber/købers rådgiver kan godkende den endelige lokalplan, tillæg til kommuneplan, spildevandsplan og varmeplan for området, når disse er vedtaget. Tillige er nærværende handel fra købers side betinget af, at køber/købers rådgiver kan godkende den endelige overtagelsesdag og udstykningsplan.

Det er mellem parterne aftalt, at der ikke stilles bankgaranti for restkøbesummen før lokalplanen er vedtaget.

"[....]"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har lagt al relevant dokumentation på en hjemmeside, således at oplysningerne var tilgængelige for køberne og deres rådgivere.

Nævnet finder derfor, at indklagede ikke har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. eller god ejendomsmæglerskik

Den omstændighed, at indklagede ikke i sin annonce har oplyst, at ikke alle tilladelser var på plads eller høringsprocesser var tilendebragt, kan ikke føre til et andet resultat.

Indklagede ejendomsmægler, AA, frifindes.

Nævnet finder ikke, at der er et ansvarsgrundlag for så vidt angår ejendomsmæglervirksomhed, BB.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB, 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 afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg