

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 397 – 17/00079

AA

mod

Ejendomsmægler CC
[adresse]
[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed BB ApS
[adresse]
[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 10. januar 2017 har AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden BB 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 ikke forinden købsaftalens underskrift at give oplysninger om, at naboen havde ansøgt kommunen om dispensation til at udvide hotellet, ved at have givet klager urigtige oplysninger om, at 2. salen kunne indrettes som beboelse, samt ved ikke at oplyse, at der var mus i huset.

Sagens omstændigheder:

Klager kontaktede i maj 2016 indklagede ejendomsmæglervirksomhed, idet hun ønskede at erhverve en ejendom i [by].

Primo maj 2016 fik klager en fremvisning af en ejerlejlighed. En evt. handel blev ikke aktuel.

Få dage senere blev klager kontaktet af samme medarbejder fra indklagede ejendomsmæglervirksomhed, som havde fremvist ejerlejligheden. Medarbejderen informerede klager om, at hans kolle-

ga, CC, ønskede at sælge sit rækkehus i [by]. Klager fik oplyst, at såfremt hun var interesseret, kunne hun kontakte CC.

Samme dag fik klager en fremvisning af indklagede, CC. Klager og indklagede drøftede udbudspri- sen på kr. 4.600.000.

Cirka en uge senere fik klager endnu en fremvisning. Under fremvisningen blev en købesum på kr. 4.500.000 drøftet. Forinden der kunne udarbejdes en købsaftale, skulle der udarbejdes tilstandsrap- port og elinstallationsrapport.

Den 20. maj 2016 modtog klager købsaftalen samt salgsopstilling. Det fremgik af salgsopstillingen, at den ansvarlige ejendomsmægler var CC. Købsaftalens pkt. 11 indeholdt oplysning om, at sælger var medindehaver af ejendomsmæglervirksomheden.

Det fremgår af sagen, at naboejendommen til rækkehuset er et badehotel. Ejeren af badehotellet havde i december 2015 ansøgt kommunen om dispensation til udvidelse af badehotellet, da hotellet ønskede at udvide sin hovedbygning i både længde og højde, samt at bygge 1. sal på sidebygningen, som er placeret ud mod den omhandlede ejendom.

Det fremgår tillige, at ansøgningen om udvidelsen havde været i høring hos naboerne, og at de om- kringliggende naboer den 11. februar 2016, havde gjort indsigelser mod udvidelsen. Det fremgår af indsigelsen, at en udvidelse ville medføre indbliksgener og skyggegener for bl.a. den omhandlede ejendom.

Af referat af mødet i kommunens By-, Erhvervs- og Planudvalg den 5. april 2016 fremgår det, at udvalget havde i sinde at iværksætte en lokalplansændring med henblik på, at badehotellet skulle kunne udvide. Forinden en endelig stillingstagen til dette ville udvalget dog indgå i en dialog med ejeren af badehotellet om alternative udformninger og placeringer.

Den 22. maj 2016 underskrev klager og indklagede købsaftalen sammen. Efter underskriften talte parterne om nabohotellets udvidelse.

Købers advokatforbehold blev forlænget til 4 hverdage, således at fristen udløb den 26. maj 2016. Da indklagede skulle på ferie den 27. maj 2016, ønskede hun en endelig handel inden sin afrejse, hvorfor klager den 26. maj 2016 var nødsaget til hurtigt at gennemgå ejendommen med egen byg- ningssagkyndig. Da den bygningssagkyndige ikke havde bemærkninger, godkendte klagers advokat samme dag handlen i sin helhed.

Den 7. juni 2016 kontaktede indklagede klager, da der var nyt om badehotellets udvidelse. Herefter fremsendte indklagede en mailkorrespondance til klager, hvoraf det fremgik, og at badehotellet alle- rede den 15. december 2015 havde ansøgt om en udvidelse, der ville kræve en ændring af lokalpla- nen, og at By- Erhvervs- og planudvalget havde i sinde at godkende udvidelsen. Det fremgik endvi- dere, at indklagede havde været meget involveret i sagen

Den 1. september 2016 overtog klager ejendommen.

Kort tid efter overtagelsen konstaterede klager, at der var problemer med mus i ejendommen, samt at 2. salen ikke lovligt kunne indrettes som beboelse.

I oktober 2016 indgik klager og indklagede i dialog om forløbet af hushandlen og de manglende oplysninger om badehotellets udvidelse, musegener og indretning af 2.salen. Klager fremsatte krav om erstatning for værdiforringelse som følge af badehotellets udvidelse, værdiforringelse da 2. salen ikke lovligt kunne indrettes til beboelse samt dækning for tab vedrørende musegener i huset. Indklagede afviste erstatningskravet men tilbød at sælge rækkehuset for klager uden omkostninger. Parterne nåede dog ikke til enighed.

Den 30. marts 2017 besluttede kommunalbestyrelsen, at der ikke kunne meddeles tilladelse til, at hotellet kunne udvide sidebygningen, men at der alene kunne gives tilladelse til, at der kunne ske udvidelse af hovedbygningen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at bedømmelsen af indklagedes handlinger i forhold til badehotellet skal bedømmes ud fra den ved købet foreliggende situation og ikke i lyset af, at badehotellet den 30. marts 2017 fik afslag på sin ansøgning. Indklagede satte ejendommen til salg med den viden, der forelå ved beslutningen af den 5. april 2016, hvor udvalget havde i sinde at give tilladelse til udvidelsen.

Indklagede tilbageholdt oplysninger om badehotellets påtænkte udvidelser ved indgåelse af købsaftalen. Det var først, da købsaftalen var underskrevet, at indklagede kom i tanke om at nævne forholdet. Herefter oplyste indklagede, at badehotellet ønskede at bygge en 1. sal ud mod [adresse 2], men at dette ikke ville få betydning for klager, og at det ikke var sikkert, at badehotellet ville opnå tilladelse.

De mundtlige oplysninger var i direkte strid med sandheden og givet mod bedre vidende. Oplysningerne er tillige i direkte strid med den naboindsigelse, som indklagede selv har skrevet under på. Det blev heller ikke oplyst, at der evt. skulle ske ændring af lokalplanen for at opnå tilladelsen. En udvidelse af badehotellet ville medføre, at ejendommen mistede sin status som enderækkehus og mistede udsigten over Øresund – to af de forhold, som indklagede anpriste ved salget.

Klager stolede på, at de mundtlige oplysninger, som indklagede fremkom med, var sande, da indklagede var en professionel ejendomsmægler. På dette grundlag gjorde klager ikke mere ved sagen, da hun var i den tro, at det ikke ville få væsentlig betydning for hende. Klager mener derudover ikke, at det var hendes advokats opgave at undersøge naboejendommens byggeplaner. Advokaten skulle derimod gennemgå de dokumenter, som sælger fremlagde. Det kan ikke lægges advokaten til last, at salgsmaterialet var mangelfuldt.

Første efter modtagelsen af de skriftlige bilag i juni, blev klager klar over, at udvidelsen af badehotellet ville få væsentlig betydning for hendes ny erhvervede ejendom.

Det er helt tydeligt for klager, at indklagede bevist har forsøgt at tilbageholde væsentlige oplysninger for hende. Indklagede må som professionel ejendomsmægler vide, at en køber skal have alle væsentlige oplysninger, og at det er væsentligt, når der påtænkes ændringer i lokalplanen. Indklagede har sågar været meget aktiv i modstanden mod udvidelsen.

Der må foreligge et skærpet ansvar for indklagede, når denne som ejendomsmægler har varetaget egne interesser for egen vindings skyld.

Under fremvisningerne af huset fortalte indklagede flere gange, at 2. salen kunne indrettes, og hun henviste til, at en af naboerne havde gjort dette. Denne oplysning havde væsentlig betydning for klager i spørgsmålet om, hvorvidt hun skulle købe ejendommen. Det har efterfølgende vist sig, at en sådan indretning ikke er lovlig. Klager mener, at det må være i strid med god ejendomsmæglerskik at anprise muligheder, som reelt ikke er lovlige.

Indklagede har endvidere undladt at oplyse, at der er problemer med mus inde i huset. Klager har de første 3 måneder af sin ejertid fanget 13 mus. Det blev konstateret, at musene uhindret kunne komme op i køkkenskabet nede fra krybekælderen. Klager mener således, at det har været et kendt problem for indklagede, at der var musegener, og at indklagede havde pligt til at fortælle klager dette.

Indklagede

Indklagede bestrider at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik eller i øvrigt på anden måde har handlet i strid med sine pligter efter Lov om formidling af fast ejendom, kap. 5.

Indklagede oplyste klager, om naboejendommens ønsker, om at udvide ejendommens bebyggelse, forinden der var indgået en endelig handel. Indklagede informerede om, at udvidelsen ville bestå i opførelse af en yderligere etage over den eksisterende, og at en sådan udvidelse ikke var i overensstemmelse med lokalplanen. Klagers advokat burde have undersøgt forholdet ved at rette henvendelse til kommunen.

Indklagede har opfyldt sin pligt i medfør af Lov om formidling af fast ejendom § 25, til at give de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse, da oplysningerne blev givet, inden handlen var endelig.

Indklagede bestrider at have oplyst, at 2. salen lovligt kunne indrettes. Klagers påstand må afvises som ukorrekt og udokumenteret.

Indklagede bestrider, at der tidligere har været mus i rækkehuset. Det er dog korrekt, at indklagede i sin ejertid har set 1 mus, hvilket også er oplyst til klager.

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.

Endvidere følger det af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 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.

Det er nævnets opfattelse, at indklagede senest på tidspunktet for købsaftalens underskrift skulle have udleveret det materiale om badhotellet, som indklagede var i besiddelse af.

Da indklagede ikke i købsaftalen har indføjet oplysninger om, at naboen havde ansøgt kommunen om tilladelse til at udvide sin ejendom, samt oplyst hvilke konsekvenser en eventuel udvidelse måtte få for ejendommen, finder nævnet, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmægler-skik.

Det forhold, at kommunen efterfølgende ikke har givet tilladelse til udvidelsen af sidebygningen, er ikke en formildende omstændighed. Indklagede skulle have forelagt klager sagen med de kendte omstændigheder på tidspunktet for handlens indgåelse.

Nævnet finder således, at indklagede, CC, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

For så vidt angår forholdet om lovlig indretningen af 2. salen, er der fremkommet modstridende forklaringer. Nævnet kan på det oplyste grundlag ikke tage stilling til klagepunktet.

Der er givet modstridende oplysninger om fremkomsten af mus i ejendommen. Nævnet kan ikke ud fra det oplyste tage stilling til, hvorvidt det oplyste fra indklagede er korrekt, og kan derfor ikke tage stilling til klagepunktet.

Nævnet finder, at det er en skærpende omstændighed, at indklagede selv var ejer af ejendommen. Denne omstændighed indgår i bødefastsættelsen.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på kr. 25.000, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB ApS, 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.

Mette Søgaard Vammen