

Den 4. oktober 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 621 – 21/13299

Klager AA og BB

Mod

Ejendomsmægler CC

Og

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. ...)

Begge repræsenteret af EE

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 24. november 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr....) 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, 25, 37, stk. 1, nr. 3 og § 46, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik ved at anføre et anslået grundareal i salgsopstillingen, som efterfølgende viste sig at være forkert, og om, hvorvidt indklagede har overholdt sin undersøgelsespligt ved ikke at have foretaget nærmere undersøgelse af ejendommens faktiske grundareal, herunder ved at rette henvendelse til [by 2] Kommune eller haveforeningen, ved at have efterspurgt oplysningen hos sælger og efterfølgende efterprøvet denne, eller selv have foretaget opmålinger af grunden.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, havde i 2018 ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1], til salg.

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

Af salgsopstillingen, der er indsendt som bilag til sagen, fremgik det, at ejendommens grundareal var anslået til 354 m²:

"Ejendomsdata:

Arealer

Grundareal udgør: 354 m²
-heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: Anslået."

Klagerne erhvervede den 16. december 2018 ejendommen [adresse 1], [by 1] for 2.530.000 kr. Af købsaftalen, der er indsendt som bilag til sagen, fremgår det ligeledes, at ejendommens grundareal er 354 m²:

"1. Ejendommen

Ifølge tinglyst adkomst tilhørende Villa
Matr.nr. GG
BFE-nr.: HH
Beliggende [adresse 1], [by 1]
Kommune [by 2]

Ejendoms nr. FF
af grundareal 354 heraf vej 0

Kommune nr. II

Om ejendommens øvrige data henvises til vedlagte salgsopstilling, der er en del af købsaftalen."

Af købsaftalen fremgår herudover følgende:

"De i nærværende købsaftale anførte bygningsarealer er i henhold til BBR-ejermeddelelsen, men køber har ved selvsyn gjort sig bekendt med de faktiske arealer og rumfang.

Køber har konstateret afvigelser mellem de faktiske arealer og BBR-ejermeddelelsen. Det er derfor en betingelse for handlens gennemførelse fra købers side, at BBR-registret opdateres til at reflektere de faktiske forhold inden 6 hverdage efter sælgers underskrift af nærværende købsaftale.

Køber er oplyst om ejendommens grundareal er anslået samt at bygningen er på lejet grund, jfr. det udleverede materiale."

I forbindelse med at klagerne forberedte en ansøgning til byggetilladelse til opførelse af en tilbygning til ejendommen, erfarede klagerne, at ejendommens korrekte grundareal var 279,2 m² og ikke 354 m², som det fremgik af salgsopstillingen og købsaftalen.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Vedrørende faktisk grundareal (undersøgelsespligt)

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have foretaget tilstrækkelige undersøgelser af ejendommens faktiske grundareal. Klagerne har ligeledes anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede har undladt at give korrekte oplysninger om, hvordan grundarealet var anslået.

Klagerne har uddybende forklaret, at de i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen i 2018 spurgte ejendomsmægleren om baggrunden for, at det af salgsopstillingen fremgik, at ejendommens grundareal var anslået. Ifølge klagerne oplyste den ansvarlige ejendomsmægler, at grundarealet var anslået på baggrund af en kommunal opmåling, der var blevet udarbejdet i samarbejde med haveforeningen i forbindelse med klargøringen til godkendelse af grundene til helårsbeboelse. Hertil fik de oplyst, at arealet var anslået, fordi der kunne komme mindre afvigelser på op til et par meter. Klagerne lagde afgørende vægt på denne oplysning i forbindelse med deres beslutning om køb af ejendommen, idet grundarealet på 354 m² kunne lægges til grund for beregning af byggeprocenten, og dermed klagernes mulighed for på sigt at gennemføre en tilbygning på grunden.

Klagerne blev i forbindelse med deres forberedelse af byggeansøgningen til [by 2] Kommune bekendt med, at ejendommens korrekte grundareal var på 279,2 m². Klagerne har som dokumentation herfor fremlagt to ensartede oversigter over registrering af grundstørrelserne i haveforeningen, der er dateret henholdsvis den 11. marts 2004 og den 8. juni 2008, hvoraf det fremgår, at havelod nr. 25 har en grundstørrelse på 279,2 m². Klagerne har oplyst, at de har fået tilsendt oversigten over registreringen af grundstørrelserne fra både [by 2] Kommune og fra Haveforeningen.

Klagerne har på den baggrund bestridt indklagedes påstand om, at oplysningerne om ejendommens grundareal skulle have været utilgængelige ved [by 2] Kommune. Klagerne har yderligere anført, at oplysningerne tillige var tilgængelige hos haveforeningen, og at indklagede derfor kunne have rekvireret oplysningerne her.

Vedrørende byggeretsmeter og bebyggelsesprocent

Klagerne har anført, at de ud fra oplysningerne om ejendommen i salgsopstillingen havde en berettiget forventning om, at der med handlen medfulgte 106,2 byggeretsmeter ud fra bebyggelsesprocenten på 30 %, jf. lokalplanen for området. Henset til at grundstørrelsen viste sig at være 74,8 m² mindre end oplyst i salgsopstillingen, svarer det derfor til, at der alene er 83,76 byggeretsmeter, hvilket medfører, at ejendommen er uanvendelig til klagernes tiltænkte formål.

Klagerne har i forhold til metoden for beregning af bebyggelsesprocenten på grunden anført, at det relevante grundareal i denne sammenhæng er parcellens areal, og at bebyggelsesprocenten derfor skal beregnes ud fra ejendommens grundareal på 279,2 m², det vil sige grundens faktiske størrelse uden tillæg af fællesarealer.

Klagerne har anført, at det ikke af salgsopstillingen eller købsaftalen fremgår, at der i det samlede grundareal på 354 m², også er indregnet andre arealer end parcellens grundareal.

Klagerne har bestridt, at indklagede i forbindelse med handlen skulle have gjort opmærksom på, at ejendommens grundareal var opgjort efter bygningsreglementets regler for ejerlejligheder, ligesom de har bestridt indklagedes anbringende om, at de skulle have oplyst, at de selv ville foretage yderligere undersøgelser af ejendommens grundareal.

Indklagede

Indklagede har uddybende forklaret, at ejendommen er beliggende i Haveforeningen KK der udlejes af [by 2] Kommune. Indklagede har til sagen indsendt lejekontrakten mellem Haveforeningen og [by 2] Kommune. Lejekontrakten indeholder ikke oplysninger om de enkelte grundes størrelse, men det fremgår, at Haveforeningen har et samlet areal ”på ca. 33.000 m²”. Indklagede har til sagen ligeledes indsendt lejekontrakt fra 1. oktober 1973 mellem sælger af ejendommen og Haveforeningen, hvoraf

der heller ikke fremgår oplysninger om grundstørrelsen. Indklagede har henvist til, at det af § 1 i lokalplanen nr. LL fremgår følgende:

”[...] LL oprindelige opdeling i lodder, der varierer fra ca. 170 til ca. 475 m2 med en gennemsnitlig størrelse på ca. 285 m2, fastholdes, [...]”

Indklagede har oplyst, at der er enighed mellem parterne om, at det af kommunale opmålinger fremgår, at ejendommens faktiske grundareal er 279,2 m2.

Vedrørende faktisk grundareal (undersøgelsespligt)

Indklagede har henvist til, at kravene til en salgsopstilling følger af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, og at det heraf følger, at en salgsopstilling skal indeholde oplysning om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer). Indklagede har hertil oplyst, at arealet for ejendommen ikke fremgår af BBR-registret, idet der er tale om et kolonihavehus, og ikke en ejerlejlighed, og at indklagede derfor ikke kunne indhente oplysninger om ejendommens grundareal via BBR-registret. Indklagede har til sagen indsendt BBR-meddelelsen for adressen [adresse 1], [by 1], hvoraf oplysning om grundarealet ikke fremgår. Det fremgår af BBR-meddelelsen, at ejendommen er beliggende på matrikelnummer JJ, der er den samlede matrikel for Haveforeningen KK. Matriklen har ifølge OIS et samlet areal på 32.934 m2.

Indklagede har anført, at bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom alene regulerer kilden til arealer for ejerlejligheder, hvor arealet skal angives i henhold til BBR. Idet der ikke er tale om en ejerlejlighed, har indklagede anført, at der ikke findes et lovreguleret krav om kilden til oplysningerne om grundarealet for ejendommen.

Indklagede har yderligere anført, at idet den ansvarlige ejendomsmægler ikke kunne fremsøge ejendommens grundareal i BBR-registret, ligesom oplysningen ikke blev stillet til rådighed af sælger, fremgik af lejekontrakten mellem haveforeningen og [by 2] Kommune, eller på haveforeningens hjemmeside, forsøgte han i stedet at indhente oplysningerne ved fysisk fremmøde hos Teknik- og Miljøforvaltningen i [by 2] Kommune. Ifølge indklagede var det imidlertid ikke muligt at fremskaffe fornødne og fyldestgørende oplysninger om ejendommens grundareal, idet de kommunale opmålingsdokumenter, som et digitaliseringsled af [by 2] Kommunes byggesagsarkiv, var blevet sendt til indscanning i Polen på det tidspunkt, hvor ejendomsmægleren rettede henvendelse herom.

Indklagede har herefter oplyst, at idet den ansvarlige ejendomsmægler hverken kunne indhente oplysninger om ejendommens grundareal i BBR-registret, hos [by 2] Kommune, eller i lejekontrakten, anslog ejendomsmægleren i forbindelse med udarbejdelse af salgsopstillingen for ejendommen derfor ejendommens grundstørrelse til ca. 354 m2, svarende til det tinglyste areal for Haveforeningen KK fordelt på antallet af grunde. Ifølge indklagede anslog ejendomsmægleren ejendommens grundareal i overensstemmelse med den metode, der følger af BR18 § 454, stk. 2, nr. 1. Efter denne metode skal der ved beregning af en ejendoms grundareal medregnes grundens andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer. Ifølge indklagede er ejendommens grundareal ud fra denne beregning 352,7 m2.

Ifølge den ansvarlige ejendomsmægler oplyste han i forbindelse med fremvisning af ejendommen klagerne om, at ejendommens grundareal var anslået. Hertil oplyste klagerne, at de selv ville foretage yderligere undersøgelser af grundens størrelse, herunder ved at rette henvendelse til [by 2] Kommune. Indklagede har henvist til, at det ligeledes fremgår af salgsopstillingen, at ejendommens grundareal er *anslået* til 354 m2, og de har på den baggrund bestridt, at salgsopstillingen er mangelfuld.

Indklagede har anført, at de herefter ikke hørte yderligere fra klagerne angående grundarealet og at indklagede ikke før indgivelsen af klagen til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har haft kendskab til, at ejendommens grundareal skulle være anført forkert i salgsoptillingen.

Vedrørende byggeretsmeter

Indklagede har bestridt, at de med indholdet af salgsoptillingen har stillet klagerne i udsigt, at der med ejendommen fulgte 106,2 byggeretsmeter. Indklagede har hertil anført, at klagerne ikke i forbindelse med deres interesse for og senere erhvervelse af ejendommen har oplyst indklagede om, at det var klagernes formål med erhvervelse af ejendommen at opføre 106,2 m² bebyggelse, svarende til 30 % af det anslåede grundareal på 354 m², og indklagede har allerede af denne grund dermed ikke kunne indestå herfor. Indklagede har henvist til, at det fremgår af lokalplanen, at ejendommens bebyggelsesprocent ikke skal beregnes med udgangspunkt i ejendommens anslåede grundareal, men at det i stedet er udstykningsplanen, der skal lægges til grund ved beregning af bebyggelsesprocenten, og at lokalplanen var vedlagt købsaftalen.

Indklagede har samlet set anført, at den ansvarlige ejendomsmægler har iagttaget sin undersøgelsespligt, idet han forsøgte at indhente oplysninger om grundarealet ved [by 2] Kommune, hvilket på daværende tidspunkt ikke var muligt, ligesom indklagede ikke kunne indhente oplysningen om grundarealet i BBR-registret eller i lejekontrakten. Indklagede har derfor anslået grundarealet, hvilket klagerne fik oplyst både i salgsoptillingen og ved fremvisningen. Klagerne oplyste hertil, at de selv ville foretage yderligere undersøgelser af grundarealet, hvorfor det er indklagedes opfattelse, at det ikke var i strid med god ejendomsmæglerskik, at ejendomsmægleren ikke af egen drift foretog yderligere undersøgelser og/eller foretog en efterprøvelse af grundarealet. Indklagede har hertil bemærket, at der ikke gælder et krav om, at ejendomsmæglere skal efterprøve oplysninger om en ejendoms størrelse, hvis ejendomsmægleren ikke har særlig anledning hertil. Indklagede har anført, at idet det af lokalplanens § 1 fremgår, at den gennemsnitlige grundstørrelse er "ca. 285 m²", og idet det af udstykningsplanen fremgår, at der er fællesarealer som i henhold til BR § 454 skal medregnes i grundarealet, skulle indklagede ikke have haft anledning til selv at foretage nærmere undersøgelser af ejendommens grundstørrelse.

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 fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, at en ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttagende 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.

Det følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. lovens § 39, hvoraf

det bl.a. følger, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen. Foruden de krav, der følger af lovens § 37, jf. lovens § 39, stk. 1, skal salgsopstillingen indeholde forskellige andre oplysninger herunder oplysninger om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer) jf. § 6, stk. 1, nr. 5 i bekendtgørelse nr. 1230, af 21. november 2014, om formidling m.v. ved salg af fast ejendom.

Det følger af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således af handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen. Det er således ejendomsmæglerens pligt at påse, f.eks. at ejendommens fysiske forhold er i overensstemmelse med ejendommens tilladelser og tegninger.

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen eller på baggrund af sælgers oplysning om ejendommen indser eller bør indse, at der er et misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller der er tilstrækkelig tvivl om oplysningernes rigtighed, skal ejendomsmægleren iværksætte nærmere undersøgelse af uoverensstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå.

Nævnet lægger til grund, at oplysningen om ejendommens grundareal ikke fremgik af BBR-registret, og at den ansvarlige ejendomsmægler derfor forsøgte at indhente oplysningen om ejendommens grundareal ved fysisk fremmøde ved [by 2] Kommune, men at han fik oplysning om, at dette for nuværende ikke var muligt.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler har gjort sig tilstrækkelige bestræbelser på at indhente nødvendig information om ejendommens faktiske grundareal. Nævnet har i den forbindelse særligt lagt vægt på de bilag, som klagerne har indsendt til sagen, som dokumenterer, at der eksisterer en oversigt over registrering af grundstørrelserne i haveforeningen, der er dateret henholdsvis den 11. marts 2004 og den 8. juni 2008, og at det af begge oversigter fremgår, at [adresse 1] i Haveforeningen KK har en grundstørrelse på 279,2 m². Nævnet finder det derfor godtgjort, at den ansvarlige ejendomsmægler kunne have indhentet oplysningen om ejendommens faktiske grundareal frem for at anslå grundarealet. Ved ikke at have iværksat denne undersøgelse, har klager modtaget upræcise oplysninger om ejendommens grundareal. Der er således handlet i strid med lovens §§ 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik jf. lovens § 24.

Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler jf. lovens § 28, stk. 1. Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer han ansvaret for indholdet af salgsopstillinger og andet salgsmateriale i forbindelse med formidlingsopdraget, og bærer således ansvaret for den konstaterede tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler, CC, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet han ikke har foretaget tilstrækkelig undersøgelse af ejendommens faktiske grundareal. Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler, CC, en bøde på 25.000 kr.

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, DD, frifindes.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, 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