

Den 22. december 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 596 – 21/06457

AA
mod
ejendomsmægler BB,
og
ejendomsmægler CC
og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 25. maj 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have undersøgt ejendommens areal nærmere og derved have givet klager forkerte oplysninger herom.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [Adresse 1], [By 1] (herefter ejendommen) i opdrag. Klager er køber af ejendommen. Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 21. september 2016 indgik sælgerne og klager aftale om køb af ejendommen. Kontantprisen aftaltes til 1.800.000 kr. med overtagelse 1. oktober 2016. Af købsaftalens punkt 11 om individuelle vilkår fremgår bl.a.:

”(...)

Areal iflg. BBR

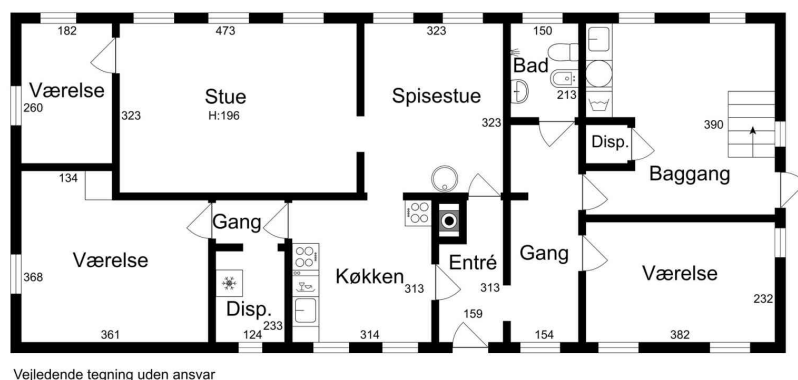
Køber er bekendt med at BBR-ejermeddelelsen er et udtryk for de oplysninger kommunen har fået fra nuværende eller tidligere ejere. Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen ikke er målt op i forbindelse med handlen, hvorfor oplysningerne i vedlagte BBR kan variere i forhold til de fysiske forhold på ejendommen. (...)”

Af købsaftalens punkt 14 om handlens dokumenter fremgår, at klager bl.a. fik udleveret enten en kopi af eller et uddrag af bogen ”[bogtitel]”.

Af handlens salgsopstilling fremgår følgende om ejendommen i den udførlige beskrivelse:

"Vi er stolte over at kunne udbyde denne smukke og bygningsfredede ejendom på [By 1]. Der er i sand forstand tale om en af [By 1]s smukkeste ejendomme. Huset er i 1986 hædret med Euro Nostra prisen for gennemført renovering - en titel, der borger for kvalitet og smag. Sammenholdt med den supergode beliggenhed, ugenert og afsides fra trafik og feriestemningen på [By 1], kan man tale om en unik ejendom. De 110 m2 bolig fordeles sig på entre, køkken med lille spiseplads og gl. jernkomfur, spisestue med hyggelig slagbænk, hollandske fliser på væggen og jernovn. Stue, værelse med køjeseng, soveværelse og viktualierum. I den vestlige del af huset, som oprindeligt har været stald, forefindes mellemgang, badeværelse med bruser, værelse samt baggang/bryggers med inst. for vaskemaskine og tørretumbler. (...) Der skal også nævnes, at huset kan anvendes såvel som helårsbolig som fritidshus. Sidst men ikke mindst kan der rekvireres udførlig beskrivelse af huset fra bogen "[bogtitel]" af [EE]. (...)"

Af salgsopstillingen fremgår følgende plantegning:



Herudover fremgår bl.a. følgende ejendomsdata:

"Arealer

Grundareal udgør: 22.272 m²

- heraf vej 0 m2

Grundareal ifølge: Tingbogsattest

Hovedbyg. bebyg. areal: 110 m2

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m2

Boligareal i alt: 110 m2

Andre bygninger: 19 m2

- heraf Garage 19 m2

Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse

- *af dato: 03.06.2016*”

Af en BBR-udskrift over ejendommen af 3. juni 2016 fremgår bl.a., at ejendommen er opført i 1737. Herudover fremgår:

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	110	Samlet bygningsareal	110	Samlet boligareal	110
heraf affaldsrum i terræn	0	Kælder	0	heraf lovlig beboelse i kælder	0
heraf indbygget garage	0	heraf kælder m/loft < 1,25	0	Samlet erhvervsareal	0
heraf indbygget carport	0	Tagetage	0	Adgangsareal	0
heraf indbygget udhus	0	heraf udnyttet	0	Andet areal	0
heraf indbygget udestue	0	Lukkede overdækninger	0		
Overdækkende arealer	0	Åbne overdækninger	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Kilde til arealer: Oplyst af ejer (eller af dennes repræsentant)					

Af tilstandsrapporten anvendt ved handlen, dateret den 30. august 2016, fremgår under bygningsbeskrivelsen, at ejendommen er opført i 1737. Bebygget arealet er anført til 110 m² og brutto boligeta-geareal er anført til 110 m². Bygningssagkyndig har i tilstandsrapport svaret ”Nej” til, om der er afvigelser i forhold til BBR. Det bemærkes hertil, at det er den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmå-ling.

Den 14. marts 2021 sendte klager en mail til indklagede:

”I salgsopstilling, (...) har I opgivet boligarealet til 110 m2. [By 2] kommune har beregnet boligarealet til 94 m2. De regner baggangen(stalden) for udhus med 16 m2. Hvordan ville det have påvirket prisen?”

Den 15. marts 2021 svarede indklagede ejendomsmægler CC:

”I sin tid da vi sælger boligen er der registreret 110 kvm bolig. Jeg ved ikke hvorfor [By 2] Kommune nu kun mener der er 94 kvm. De 110 kvm har jo været registreret. Vi har desuden i forbindelse med handlen lavet en tilstandsrapport hvor bygningssagkyndig har opmålt boligen op og anført at der ikke er afvigelser af kvm. i forhold til BBR, hvilket den bygningssagkyndig også skriver i tilstandsrapporten.”

Den 24. marts 2021 sendte klager en ny mail til indklagede:

”Jeg vil gerne have en bekræftelse fra jer, at der er 110 m2 boligareal.”

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler CC:

”Jeg bliver bare nød til at henholde mig til at vi har henholdt til de oplysninger som var os tilgængelig på salgstidspunktet. Bygningssagkyndig har heller ikke fundet afvigelser. Til info kan jeg oplyse at bbr-registret altid anfører bruttoarealet. Dvs. udvendige mål i en ejendom.”

Den 3. april 2021 henvendte klager sig igen på mail til de indklagede:

Da I udformet salgsopstillingen, skriver I boligarealet er 110 m2. I beskrivelsen henviser I til bogen ”[bogtitel]” hvor [EE]'s fine plan tegning viser at det rom I kalder baggang på Jeres tegning er benævnt stald. Med to båse med toppede brosten for ko/hest og grisebinge, alt intakt med foderrende og pisrende, og uisolert. Så I vidste på tidspunktet da i lavede tegningen og beskrivelsen, at dette rom var og er en stald. Jeg mener arealet for stalden er beregnet brutto, dvs 16 m2. og ikke indgår i boligarealet som I har opgivet til 110 m2.

Den 12. april 2021 sendte indklagede ejendomsmægler BB en mail til klager:

”Jeg har sammen med min medarbejder CC set korrespondancen igennem. Som CC tidligere har anført kan vi ikke forstå problemet, og hvordan det er for dig er opstået. Har du søgt kommunen om anmodning om bygningsændringer – det har du endnu ikke svaret på. Vi har personligt aldrig selv opmålt ejendommen, men har henholdt os til nedenstående materiale. Dette har vi vurderet at være korrekt.

- *BBR viser 110 m2.*
- *Tilstandsrapporten viser 110 m2, og den bygningssagkyndige har på side 7 anført at der ikke er afvigelser i BBR.*
- *Fotografens opmåling af ejendommen giver med indvendige mål ca. 94 m2. Dette er et netto areal og BBR som øvrige oplysninger om 110 m2 er ud fra bruttoarealer.*
- *Du har, som du selv nævnet, derudover fået udleveret en historisk beskrivelse og gennemgang af huset. Disse tegninger er udarbejdet i 1959.*

(...)”

Den 19. april 2021 sendte klager en mail til BB:

” (...) som du skriver er tegninger vedlagt fra 1959, det er dog også tegninger fra 1986 i samme bog af [EE].

De viser det samme med 2 staldbåse, grisebinge og das. Det er stalden som ved en fejl har taget med i boligarealet. Det som er fakta: er at jeg idag har 94 m2 boligareal; og I har i salgsopstilling solgt 110 m2 boligareal.

Med hensyn til det jeg har gjort:

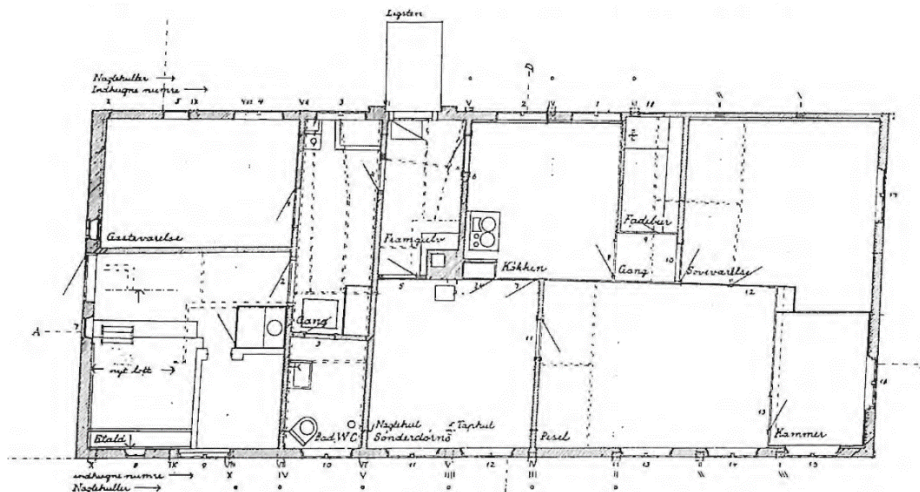
1: Jeg har søgt om nyt stråtag til Slots- og Kulturstyrelsen med kopi til [By 2] Kommune.

Men da tagtækker skulle begynde; viste det sig at tagspærene brækkede under vægten til tækkeren.

2: Derfor måtte jeg søge Slots- og Kulturstyrelsen om en ny tilladelse til nye spærfag hele vejen samt ny afstivning af gavle og kvist over hoveddøren + nyt stråtag. Og sikring af gulvet på loftet med nyt gulv over det hele. Denne indeholdt tegninger, beskrivelse og billeder af hele projektet. Med kopi til [By 2] Kommune.

Sidst har [By 2] Kommune har bedt et arkitektfirma i Sønderjylland om at registrere/opdatere mit fredede hus.”

Klager har fremlagt uddrag af bogen ”[bogtitel]” af [EE]. Af bogens side 88 fremgår en plantegning af, hvordan ejendommen så ud i 1959. Plantegningen er drejet 180 grader i urets retning, i forhold til plantegningen i salgsopstillingen:



Indklagede har fremlagt et billede af det rum, der i salgsopstillingen er benævnt ”baggang”. Billedet var ikke en del af billedmaterialet i salgsopstillingen:



Den 8. november 2021 har Disciplinærnævnet ved opslag i bygnings- og boligregisteret (BBR) konstateret, at ejendommen pr. denne dato er registreret med et bebygget areal på 110 m² og et samlet boligareal på 94 m².

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede har solgt ejendommen med et større beboeligt areal end der reelt var tale om. I salgsopstillingen er boligarealet opgivet til 110 m². Ejendommen er imidlertid kun 94 m² i boligareal. [By 2] Kommune har tilrettet arealet. Forskellen på de to arealer drejer sig om et rum på 16 m², som i salgsopstillingen kaldes en baggang. Ifølge [By 2] Kommune er rummet et udhus. Af gamle tegninger og beskrivelser af huset, er rummet en stald med to båse til husdyr. Rummet er intakt med bl.a. grisebinge med foderrende og lorterende. Rummet har toppede brosten og staldvinduer med ét-lags glas. Der er ingen opvarmning i rummet.

Klager gør opmærksom på, at det af indklagede fremlagte billede ikke var en del af billederne i salgsopstillingen.

Indklagede

Indklagede har afgivet samlede bemærkninger til klagen, og har afvist at have overtrådt godt ejendomsmæglerskik. Indklagede afviser, at der er mangler i forhold til ejendommens arealer i forhold til BBR.

Ejendommen er bygningsfredet. Ifølge BBR er ejendommen opført i 1737. Hvorvidt arealer er stald eller bryggers er i denne type ejendom svært at skelne mellem. Det af klager omtalte areal fremgår i salgsmaterialet som et bryggers/vaskerum/baggang med bl.a. vaskemaskine og tørretumbler.

Ejendommen har i 1986 fået en Euro Nostra pris for meget velbevaret fredning. Der foreligger et skrift herom fra 1959, som beskriver ”stald”, og som også ved køb er udleveret til klager og dermed oplyst i 2016. Når indklagede ud fra disse forhold samt BBR, tilstandsrapport hvor bygningssagkyndig ikke har bemærkninger samt fotografens ca. opmåling, ikke får indikationer om mangler i arealer, er det uklart for indklagede, hvordan de skulle have opdaget afvigelsen.

Indklagede bekræfter, at det af dem fremlagte billede ikke indgik i salgsopstillingen. Indklagede har hertil anført, at man må forholde sig til fakta på en fremvisning, hvor de faktuelle forhold er blevet forevist.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Det følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægler skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, som jf. lovens § 39, stk. 1, skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om ejerudgifter. Herudover skal en salgsopstilling indeholde oplysninger om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer) samt eventuelt fordelingstal, jf. § 6, stk. 1, nr. 5, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 (formidlingsbekendtgørelsen).

En BBR-meddelelse er en ejers oplysninger til kommunen og skal afspejle de faktiske og fysiske forhold. Det er ejeren af en ejendom, som har pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret korrekt i BBR, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 1010 af 24. oktober 2012, om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR). Ejendomsmægleren har ikke et ansvar herfor og ejendomsmægleren skal som udgangspunktet kunne lægge disse oplysninger til grund, hvis de i hovedsagen svarer til de faktiske omstændigheder.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i fornødent omfang 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 påhviler derfor 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, og i modsat fald får afklaret, hvad der er korrekt, ligesom det er ejendomsmæglerens pligt at gøre opmærksom på, hvis der er uoverensstemmelser mellem ejendommens fysiske forhold og BBR-ejermeddelelse, tegninger m.v.

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen, på baggrund af sælgers oplysning om ejendommen eller i øvrigt indser eller burde 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. I en sådan situation kan ejendomsmægleren ikke forlade sig på oplysningerne i bl.a. tilstandsrapporten, da disse oplysninger netop stammer fra BBR-meddelelsen.

Da klager købte ejendommen i 2016, var det i salgsopstillingen anført, at hovedbygningen havde et samlet areal på 110 m², og at boligarealet i alt også udgjorde 110 m². Tilsvarende fremgår af BBR-udskrift over ejendommen af 3. juni 2016.

Klager har efterfølgende i forbindelse med en renoveringen af ejendommen konstateret at ejendommens boligareal udgør 94 m². I boligarealet på 94 m², er ikke medregnet det rum, der på plantegningen i indklagedes salgsopstilling er benævnt ”baggang”. Ejendommens samlede bebyggede areal udgør således fortsat 110 m². Arealafgivelsen mellem det oplyste og faktiske boligareal er således 16 m² svarende til ca. 15 %.

Klager har bl.a. anført, at rummet har toppede brosten og staldvinduer med ét-lags glas, samt at der ikke er nogen opvarmning af rummet, og at rummet bl.a. er intakt med foderrende og lorterende. Sammenholdt med det af indklagede fremlagte billede, gengivet på kendelsens side 5, og da oplysningerne i øvrigt står uimodsagt, lægger nævnet klagers beskrivelse af rummet til grund.

Endvidere lægges det til grund, at det af plantegningen på side 88 i bogen ”[bogtitel]” fremgår, at rummet som i salgsopstillingen er benævnt ”baggang” har været benyttet til stald. Herudover lægges det til grund, som anført af indklagede i sine bemærkninger, at indklagede i forbindelse med handlen var i besiddelse af et dokument, der omtalte rummet som en stald.

BBR-meddelelsen fra 2016 beskrev ejendommen som havende et samlet areal på 110 m² og et boligareal på i alt 110 m². Herved skulle hele ejendommen have været godkendt til beboelse. Da rummet benævnt ”baggang” fremstår, som det af klager er beskrevet, og som nævnet har lagt til grund, burde det have stået klart for indklagede, der kunne være en fejl i BBR-meddelelsen, hvorfor indklagede burde have iværksat en undersøgelse af forholdet.

Ved ikke at have iværksat denne undersøgelse, har klager modtaget forkerte oplysninger om ejendommens boligareal. Der er således handlet i strid med lovens §§ 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmægleretik jf. lovens § 24.

Da indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, havde han ansvaret for handlen og for udarbejdelsen af salgsopstillingen. Indklagede ejendomsmægler BB ifalder derfor disciplinæransvaret og pålægges en bøde på 25.000 kr.

Indklagede ejendomsmægler CC har som sagen foreligger oplyst, alene besvaret klagers mailhenvendelser i marts og april 2021. Indklagede findes ikke herved at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, hvorfor han frifindes.

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. Som følge heraf frifindes CC.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD (CVR-nr. ...), 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