

Den 20. juni 2025

har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 819 - 24/10000

[AA]

mod

Ejendomsmægler Ole Steen Jensen

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] ApS (CVR-nr. xxxxxxxx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 19. oktober 2024 har [AA] indbragt ejendomsmægler Ole Steen Jensen og ejendomsformidlingsvirksomheden [CC] 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 at have oplyst klager om, at fire bygninger på grunden (to gæstehytter, drivhus og udhus) ikke var godkendte.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde sommerhuset beliggende [adresse 1] til salg.

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

Klager erhvervede sommerhuset ved købsaftale dateret den 26. juli 2024.

Af salgsopstillingen fremgik følgende:

"[...] Sommerhuset har 70 kvm bolig og 30 kvm udestue, og huset trænger til nogen modernisering, hvorimod udestue er nyrenoveret.

Indeholder: Stor overdækket veranda (ikke på BBR) med adgang til entre, [...]

På grunden er der yderligere en stor garage med indbygget udhus hvor der er indrettet et køkken samt toilet (toilet ikke tilsluttet).

Derudover er der 2 gæstehytter på hver ca 10 kvm og med gode sovepladser samt et ekstra udhus."

Af købsaftalens pkt. 11 fremgik følgende:

"BBR-Meddelelse OBS

Køber er gjort bekendt med, at der er differencer imellem ejendommens BBR-Meddelelse og de faktiske forhold. Forholdet overtages af køber som det er, og er herefter uvedkommende for sælger og medvirkende ejendomsmægler."

Som bilag til købsaftalen var der vedlagt en BBR-udskrift af den 11. juli 2024. Af denne fremgik følgende for bygning 4 (anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus), bygning 5 (anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus), bygning 6 (drivhus) og bygning 7 (ukendt bygning).

"Bemærkninger for bygning

Oplysningerne om denne bygning svarer til de faktiske forhold, men bygningen er ikke godkendt, da den skal lovliggøres. Det er ejers ansvar at bygningerne overholder den gældende lovgivning."

Som bilag til købsaftalen var der ligeledes vedlagt tilstandsrapport af den 25. juli 2024. Af denne fremgik følgende:

"Afvigelser fra Bygnings- og Boligregistret (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Overdækket terrasse: *Bygningen er ikke anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.*

Udestue: *Bygningen er ikke anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne."*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat sin oplysningspligt og god ejendomsmæglerskik, idet han ikke oplyste om, hvilke bygninger på grunden, der ikke er godkendt på BBR.

Af salgsopstillingen fremgik kun, at den overdækkede veranda ikke er registreret på BBR, og at ejendommen indeholder en garage, to gæstehytter og et ekstra udhus. Af købsaftalen fremgår, at klager er gjort opmærksom på, at der er difference mellem de faktiske forhold og fysiske forhold, hvilket klager tolkede sådan, at det var den overdækkede veranda, det drejede sig om, og ikke de fire øvrige bygninger (to gæstehytter, drivhus og udhus). Klager gik derfor ud fra, at oplysninger om afvigelserne mellem de faktiske forhold og oplysningerne i BBR, som fremgik af tilstandsrapport, BBR-meddelelsen og købsaftalen udelukkende omhandlede den overdækkede veranda.

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler burde have oplyst klager om alle de bygninger, der ikke er lovliggjort på BBR, så klager på forhånd havde vidst, at hun skulle søge om lovliggørelse og dispensation for bebyggelsesprocenten.

Klager har bestridt, at hun havde en advokat til at gennemgå købsaftalen. Hun brugte udelukkende advokat til at berigtige skødet og lave refusionsopgørelsen.

Indklagede

Indklagede har anført, at god ejendomsmæglerskik ikke er tilsidesat, idet der er taget forbehold for de bygninger på grunden, som ikke er godkendte og ikke fremgår af BBR, i købsaftalens pkt. 11.

Indklagede har ligeledes henvist til den udleverede tilstandsrapport, hvoraf det fremgår, at den overdækkede terrasse og udestuen ikke er anført på BBR.

Indklagede har endelig henvist til BBR-ejermeddelelsen, hvoraf det i en bemærkning for bygning 4,5 6 og 7 (annekser, drivhus og skur) fremgår, at bygningerne ikke er godkendte, og at de skal lovliggøres.

Indklagede har oplyst, at klager har haft egen advokat til berigtigelsen, men at klager fravalgte rådgivning på trods af opfordring hertil i både salgsopstilling og købsaftale.

Indklagede har anført, at klager sammenblander bygningernes registrering i BBR med, om de er lovlige. I salgsopstillingen er det korrekt anført, at verandaen ikke er registreret i BBR, hvilket ejendommens øvrige bygninger er, hvorfor der ikke er gjort opmærksom på andet. I den udleverede BBR-meddelelse fremgår det, at udhuse og annekser på grunden ikke er lovliggjorte.

Indklagede har anført, at han fuldt ud har gjort opmærksom på, at der på ejendommen findes nogle mindre, sekundære bygninger, som er opført uden tilladelse, og at klager har haft alle muligheder for at undersøge forholdet nærmere inden underskrift af købsaftalen.

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 ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Det følger videre af lovens § 39, stk. 1, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsopstilling, som bl.a. skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 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.

Nævnet lægger til grund, at to gæstehytter, et drivhus og et udhus ikke er godkendte, og at den overdækkede terrasse og udestue ikke fremgår af BBR.

Nævnet lægger ligeledes til grund, at disse oplysninger fremgik af BBR-udskrift af den 11. juli 2024 og af tilstandsrapport af den 25. juli 2024, som var vedlagt købsaftalen, ligesom det af beskrivelsen af sommerhuset af salgopstillingen fremgik, at den overdækkede terrasse ikke fremgik af BBR.

Det er en væsentlig oplysning til køber af en ejendom, at der forefindes bygninger på en grund som ikke er godkendte, og som derfor kræver lovliggørelse.

Undersøgelsespligten skærpes for oplysninger, der fremhæves i salgsopstillingen og købsaftalen. Dette medfører, at en ejendomsmægler ved udarbejdelse af ejendommens dokumenter skal sikre sig, at de givne oplysninger er korrekte.

Når mægler i købsaftalens individuelle vilkår skriver, at køber er bekendt med, at der er differencer mellem ejendommens BBR-ejermeddelelse og de faktiske forhold, er det god ejendomsmæglerskik at specificere, hvori disse differencer består.

Den omstændighed at der som bilag til handlen var vedlagt dokumenter, hvoraf denne oplysning fremgik, anses ikke for at være tilstrækkelig oplysning.

Nævnet finder derfor, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet han ikke oplyste klager om, hvilke differencer der var mellem oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold. Indklagede ejendomsmægler pålægges på den baggrund en bøde på 10.000 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. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Ole Steen Jensen, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, [CC] ApS, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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.