

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 30. maj 2017

blev der i sag 373 – 2016-7741 – 17/00158

A

mod

Ejendomsmægler X

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 22. august 2016 har A indbragt ejendomsmægler X for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler 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 ikke at angive korrekt information om ejendommens boligareal i salgsopstillingen.

Sagens omstændigheder:

Den 9. september 2015 underskrev klager købsaftalen på ejendommen, beliggende [adresse], [by]. En del af ejendommen bestod af en udestue.

Udestuen var ikke korrekt registreret på BBR-meddelelsen, hvorfor klagers advokat tog forbehold herfor.

Den 16. september 2015 besvarede indklagede klagers advokat;

"Ad. Pkt. 2/ Sælger drager omsorg for at BBR rettes, således at der er overensstemmelse mellem BBR og den på ejendommen udarbejdede tilstandsrapport, med hensyn til arealerne på ejendommens bygninger – dette er i gangsat."

Den 6. oktober 2015 og den 13. oktober 2015 fremsendte indklagede tilrettede BBR-meddelelser vedrørende brændeskur og korrekt kælderareal til klagers advokat.

Den 11. november 2015 var BBR-meddelelsen fortsat ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold vedrørende udestuen, og klagers advokat fremsendte en skrivelse til indklagede:

*"Det viser sig nu, at den udestue, der er på ejendommen, faktisk ikke svarer til den, der er givet byggetilladelse til.
Vi har kunnet konstatere, at det i salgsopstillingen er angivet, at der er et beboelsesareal på 147 kvm."*

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det medgives, at BBR-meddelelsen hele tiden har beskrevet det sådan, at der var 123 kvm. beboelse og 24 kvm. integreret udestue.

Men min klient kunne i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen konstatere, at udestuen var indrettet som kontor.

På den baggrund måtte vi regne med, at der var tale om en registreringsfejl, hvorfor vi bad om, at der skete korrektion.

Da korrekt berigtigelse af BBR efter flere omgange fortsat ikke skete, bad vi om oplysningerne omkring udestuen, som nu viser, at der kun var en byggetilladelse til en udestue uden installationer."

Den 12. november 2015 svarer indklagede på vegne af sælger, at sælger ønskede at føre udestuen tilbage til det installationsmæssige tidspunkt for byggetilladelsen.

Den 16. november 2015 meddelte klager, at han ønskede, at overtage ejendommen som den var, uden at sælger ændrede ved installationerne.

Parternes bemærkninger:

Klagerne:

Klager mener, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at oplyse forkert boligareal i ejendommens salgsopstilling.

Det fremgik af ejendommens salgsopstilling, at boligarealet var 147 m², mens det korrekte boligareal på BBR-meddelelsen var 123 m² samt en udestue på 24 m².

Ved klagers besigtigelse fremstod udestuen som en del af beboelsen med bl.a. el. gulvvarme og brændeovn.

Det korrekte boligareal blev først afklaret i forbindelse med korrespondance mellem klagers advokat og indklagede efter købsaftalen var underskrevet.

Indklagede:

Indklagede anerkender, at klager har modtaget en salgsopstilling, hvor boligarealet var anført til 147m². Det er endvidere korrekt, når klager skriver, at udestuen fremtrådte som beboelse, da dette også var indklagede og sælgers opfattelse.

Indklagede forklarer, at arealforholdet forud for handlen havde været drøftet med sælger. Sælger havde oplyst, at det var deres håndværker, der havde stået for indberetningen til BBR-registret.

Sælger var selv af den opfattelse, at der måtte være sket en fejl på BBR-meddelelsen, da de havde ønsket at opføre en ny udestue med varme mv. således den kunne fungere som en integreret del af boligen. Det var også det, der var blevet aftalt med håndværkeren.

Det blev mellem sælger og indklagede aftalt, at indklagede skulle foranledige BBR-meddelelsen tilrettet, og at indklagede skulle tage udgangspunkt i det opvarmede areal på ejendommen i udbudsmaterialet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Grundet ferie mv. fik indklagede ikke tilrettet BBR-meddelelsen.

Indklagede blev først efter købsaftalens indgåelse bekendt med at byggeansøgningen ikke var udformet, som sælger havde forventet, idet der kun var ansøgt om en udestue uden faste installationer.

Indklagede forsikrer, at han fremadrettet altid vil sikre sig dokumentation for sælgers oplysninger om ejendommens arealer, såfremt disse er i uoverensstemmelse med BBR-meddelelsen.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2, skal ejendomsmægler rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser, ligesom ejendomsmægler, jf. § 25, skal give både køber og sælger de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Ifølge lovens § 37, stk. 1, nr. 3, skal ejendomsmægleren udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 39.

Det fremgår af lovens § 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.

BBR-meddelelsen er ejerens oplysninger til kommunen. Oplysningerne skal være korrekte, og ejendomsmægleren bør som udgangspunktet kunne lægge disse til grund, hvis de i hovedsagen svarer til de faktiske omstændigheder. Hvor der er et åbenbart misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller hvor der er tvivl om oplysningernes indhold, bør forholdene undersøges nærmere.

Det forhold at indklagede bl.a. havde ferie, og at klager benyttede en advokat, som fik forholdet afklaret, forinden handlen var endelig godkendt, er ikke undskyldelige omstændigheder, der fritager indklagede for at undersøge og rette op på uoverensstemmelserne.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede burde således have undersøgt uoverensstemmelserne mellem ejendommens faktiske forhold og BBR-meddelelsen, således at salgsopstillingen fremstod med de korrekte oplysninger, og klager kunne være blevet informeret herom forinden købsaftalens underskrift.

På denne baggrund finder nævnet, at ejendomsmægler X har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, X, tildeles en bøde på kr. 25.000, jf. § 53, stk. 1.

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 afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene efter de administrative regler herfor.

Mikael Sjöberg