

Den 17. december 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere efter genoptagelse af
sag 321 – 2015-9377

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

Kendelse

Den 15. juni 2016 blev der i sag nummer 321 – 2015-9377 afsagt kendelse med dissens om, at ejendomsmægler BB skulle pålægges en bøde på 25.000 kr. for overtrædelse af §§ 24, 25, 37 og 46, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sikret sig, at ejendommen beliggende [vej] xxx, xxxx [by] blev udbudt med korrekt boligareal.

Ved e-mail af 16. juli 2019 har ejendomsmægler BB anmodet Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere om genoptagelse og remonstration af kendelse af 15. juni 2016 i sag 321 j.nr. 2015-9377. Vedlagt anmodningen var dom fra Venstre Landsret af 12. juli 2019.

Den 5. december 2019 fandt formanden for Disciplinærnævnet, at der var tilstrækkeligt grundlag for at genoptage sagen til fornyet behandling i nævnet.

Disciplinærnævnets behandling af genoptagelsessagen behandles under j.nr. 19/08342.

Sagens omstændigheder:

Klagen angik, hvorvidt indklagede ejendomsmægler havde overtrådt god ejendomsmæglerskik ved ikke at sikre sig, at ejendommen beliggende [vej] xxx, xxxx [by] blev udbudt med det korrekte areal. Klager var køber af ejendommen.

Af den til handlen hørende salgsoptilling (dateret den 2. januar 2013) var det anført, at ejendommens boligareal udgjorde 239 m². Af salgsoptillingens side 2 var følgende oplysninger anført:

”[...]
Hovedbyg. Bebyg, areal : 240 m²
Heraf garage/carport/udhus 39/28/0 m²
Kælderareal.....:
Udnyttet tagetage...: 66 m²
Boligareal.....: 239 m²
Andre bygninger.....:
Heraf garage/carport/udhus 0/0/0 m²”

I tilstandsrapporten af 24. december 2012 fremgik det, at bebygget beboelse/garage udgjorde 212 m², at der var udnyttet tagetage på 66 m², samt at bruttoarealet for boligen udgjorde 239 m². Det fremgik af tilstandsrapporten, at oplysningerne ikke stammede fra en faktisk opmåling, men var indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelsen.

Af den til sagen fremlagte BBR-ejermeddelelse fremgik det, at arealet i grundplan havde et bebygget areal på 240 m², hvoraf indbygget garage udgjorde 39 m² og indbygget carport udgjorde 28 m². Areal i hele bygningen var udgjort af et samlet bygningsareal på 240 m², hvoraf 66 m² var udnyttet tagetage. Arealanvendelsen udgjordes af et samlet boligareal på 239 m².

Efter klagers overtagelse af ejendommen anlagde klager sag mod sælgerne af ejendommen ved Retten i [by], da klager mente, at det oplyste boligareal på 239 m² var forkert. I forbindelse med rettens behandling af sagen blev der afholdt syn og skøn, hvor det blev fundet, at ejendommens boligareal udgjorde 174 m². Retten fastslog, at der var tale om en væsentlig arealafvigelse og pålagde sælger at betale klager erstatning.

I forbindelse med disciplinærnævnets behandling af sagen fremlagde BB den 8. oktober 2015 tre bilag for Disciplinærnævnet. Bilag 1 var ansøgningen om byggetilladelse til den ejendom som klagen angik. Bilag 2 var en plantegning. Bilag 3 var et bilag til selve byggetilladelsen datostemplet den 7. 7. 2007.

Af bilag 3 fremgik:

"GRUNDOPLYSNINGER

Mannehøj nr. 133,6600 Vejen

Grundareal = 1008 m²

Bebygget areal = 173,1 m²

Carport & skur samt overdækt = 53,9 m² (fradrag er fratrasket)

Samlet = 226,7 m²

Byggeprocent = 22,4%

Ikke medregnet:

Carport & skur fradrag iht. BR-98 = 35,0 m²"

I kendelsen af 15. juni 2016 fremgår følgende af "Disciplinærnævnets begrundelse og resultat":

"...

2 medlemmer, (et medlem af ejendomsmæglerne og et medlem med særligt kendskab til ejendomshandel), finder, at der i nærværende sag, er så mange oplysninger, der peger i retning af, at ejendommen er 239 eller 240 m², at det er undskyldeligt, at indklagede ejendomsmægler ikke foretog yderligere undersøgelser. Disse medlemmer vil derfor fri-finde indklagede ejendomsmægler, BB.

To medlemmer, (et medlem fra Forbrugerrådet Tænk samt formanden), finder, at henset til, at det oplyste boligareal oversteg det faktiske areal med ca. 27 %, burde det have stået indklagede klart, at oplysningerne i BBR ikke var korrekte. En ejendomsmægler må forventes at have erfaring med at vurdere en boligstørrelse i store træk, bl.a. for at kunne værdiansætte boligen.

Det er oplyst, at indklagede var i besiddelse af byggetilladelse på ejendommen, hvoraf det fremgår, at der er tale om et to-plans parcelhus på 173 m². Indklagede burde således have sikret sig, at det anførte godkendte boligareal faktisk svarede til de oplyste 239 m².

Derudover er de tal, som fremgår af de forskellige dokumenter, ikke ens, og indklagede burde også af den grund have undersøgt, hvad disse forskelle skyldtes.

...

Indklagede har trods den væsentlige forskel på arealoplysningerne undladt at foretage yderligere undersøgelser og har indføjret arealoplysningerne fejlagtigt i salgsopstillingen.

Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 12, stk.1.

Indklagede ejendomsmægler, BB, har tilsidesat §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3, og § 46, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Som følge heraf tildeles BB en bøde på 25.000 kr.

...

Efter Disciplinærnævnets afgørelse anlagde klager AA sag an mod ejendomsmægler BB ved først byretten og senere Vestre Landsret.

Af Venstre Landsrets dom af 12. juli 2019 fremgår bl.a.:

”Retten i [by] har den 4. september 2018 afsagt dom i 1. instans ([rettens sagsnummer]).

...

Endvidere er der fremlagt et bilag til byggetilladelsen af 7. juni 2007, der indgår i kommunens akter vedrørende byggesagen, og hvoraf det blandt andet fremgår, at byggeprojektet omfattede opførelse af et enfamilieshus i 2 plan med 173 m² boligareal, 39 m² integreret garage og 28 m² carport.

Forklaringer

...

BB

...

Han er helt sikker på, at han aldrig har været i besiddelse af det bilag til byggetilladelse, der er fremlagt for landsretten. De eneste bilag, som han var i besiddelse af, var de tre bilag, som han sendte med sit svar til disciplinærnævnet den 8. oktober 2015. Disse bilag modtog han på kontorets forespørgsel til kommunen i marts 2012. Bilagene stemte med BBR, idet det fremgik, at det bebyggede areal var 173 kvadratmeter, og at ejendommen var i to plan. Det er rigtigt, at det ikke fremgår af bilagene, at der er en overetage på 66 m². De indhenter ofte bygningstegninger fra kommunen til brug for den plantegning, der skal indgå i salgsmaterialet. Når det af salgsopstillingen fremgår, at det bebyggede areal udgør 240 m², er det inkl. garage og udhuse. Det er en standard, der anvendes af alle ejendomsmæglere.

...

Landsrettens begrundelse og resultat

BB indhentede til brug for udarbejdelsen af salgsopstillingen oplysninger fra BBR, hvoraf det fremgår, at det samlede boligareal er 239 m². Det fremgår videre under ”bebygget areal”, at det bebyggede areal er 240 m², heraf indbygget garage på 39 m² og carport på 28 m². Under punktet ”areal i hele bygningen” er det anført, at det samlede bygningsareal udgør 240 m², og at der er en tagetage på 66 m². Endvidere indhentede BBs assistent tegninger på huset fra kommunen.

BB har forklaret, at kontoret ikke var i besiddelse af andre bilag fra kommunens byggesag end de tre bilag, som han sendte til disciplinærnævnet den 8. oktober 2015, og det er mod BBs benægtelse ikke bevist, at han var i besiddelse af yderligere bilag. BB har endvidere forklaret, at han ikke havde mistanke om, at det oplyste areal i BBR ikke var korrekt, og CC, der har udarbejdet både salgsoptilling og energimærke, har ligeledes forklaret, at hans besigtigelse af ejendommen ikke gav ham anledning til at stille spørgsmålstejn ved det oplyste boligareal. AA har da også selv forklaret, at han ikke tænkte over, at [vej] xxx ikke var væsentlig større end en anden bolig på 180 m², som samtidig indgik i hans købs-overvejelser.

Under disse omstændigheder og sammenholdt med ejendommens specielle konstruktion er det ikke bevist, at BB vidste eller burde vide, at boligarealet angivet i BBR ikke var korrekt, og han har derfor ikke handlet ansvarspådragende ved ikke at iværksætte yderligere undersøgelser vedrørende ejendommens areal.

...

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.”

BBs anmodning af 16. juli 2019:

BB har i sin anmodning om genoptagelse henvist til Vestre Landsrets dom af 12. juli 2019 og på denne baggrund anført, at Disciplinærnævnets kendelse af 15. juni 2016 må anses som værende åbenbart forkert, hvorfor sagen bør genbehandles.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet har som følge af indklagedes anmodning om genoptagelse og Vestre Landsrets dom af 12. juli 2019 haft anledning til at foretage en fornyet gennemgang af sagen.

I Venstre Landsrets dom af 12. juli 2019 konkluderes:

”... det [er] ikke bevist, at BB vidste eller burde vide, at boligarealet angivet i BBR ikke var korrekt, og han har derfor ikke handlet ansvarspådragende ved ikke at iværksætte yderligere undersøgelser vedrørende ejendommens areal.”

Disciplinærnævnet bemærker sig landsrettens afgørelse om, at BB i dette konkrete tilfælde, ikke vidste eller burde have vidst, at boligarealet oplyst i salgsoptillingen var forkert.

På denne baggrund ændres kendelse af 15. juni 2016 i sag 321 – 2015-9377, hvorefter ejendomsmægler, BB, frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Den opkrævede bøde tilbagebetales.

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