

Den 9. oktober 2019  
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 492 – 19/04130

AA  
mod  
Ejendomsmægler BB  
og  
Ejendomsformidlingsvirksomhed CC A/S (CVR xx xx xx xx)  
og  
DD (ansat ikke-ejendomsmægler)

afsagt sålydende

## **Kendelse**

### **Sagens baggrund:**

Ved digital post af 15. maj 2019 har AA indbragt DD, ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S (CVR xx xx xx xx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, stk. 1 og 2, 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have iværksat undersøgelser af BBR-ejermeddelelsens oplysninger om arealet af en udnyttet tagetage med skråvægge, samt vejledt om konsekvenser heraf. Endvidere omhandler klagen, hvorvidt indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed bærer et ansvar, ved ikke i acceptabel grad, at have sørget for tilstrækkelig vejledning af indklagede ejendomsmægler og virksomhedens øvrige ansatte.

### **Sagens omstændigheder:**

Den 19. april 2017 underskrev klager og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed CC A/S formidlingsaftale om salg af klagers ejendom beliggende [Vej], [By] (herefter benævnt ejendommen). Af punkt 10 fremgår det, at formidlingsaftalen først ville træde i kraft den 3. maj 2017, forudsat at en af klager tidligere indgået formidlingsaftale var udløbet. Det fremgik af formidlingsaftalen, at ejendommen blev udbudt til en kontantpris på 5.895.000 kr. og at aftalen var gældende i 6 måneder. Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler for formidlingsopdraget.

Til sagen har klager fremlagt kopi af tilstandsrapport af 6. september 2016 med løbenummer XX. Af tilstandsrapporten side 6 fremgik:

| Bygnr. | Bygn. | Anvendelse       | Opført år | Etaget ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m2 |        | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|--------|-------|------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|---------|
|        |       |                  |           |                                   | Total             | Kælder |                      | Bolig                | Erhverv |
| 1      | A     | Beboelse         | 1935      | 1                                 | 81                | 77     | 73                   | 154                  | 0       |
| 2      | B     | Havestue/udestue | -         | 1                                 | 9                 | 0      | 0                    | 0                    | 0       |
| 3      | C     | Udhus/skur       | -         | 1                                 | 7                 | 0      | 0                    | 0                    | 0       |

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Den 4. maj 2017 sendte sagskoordinator EE en mail til klager og klagers hustru:

”(…)

*Vi er ved at oprette sagen til brug for salget af jeres ejendom og i den forbindelse beder vi jer venligst sende os følgende dokumenter:*

- *Kopi af vedhæftet spørgeskema retur i udfyldt og underskrevet stand*
- *(…)*
- *(…)*
- *Matrikelkort, hvis I har dette*
- *Tegninger og attester, byggetilladelser mv. over ejendommen, hvis I har nogle*

*Det fremgår af ejendomsskattebilletten, at I betaler til rensning af brændeovn, men på BBR-meddelelsen fremgår det, at der ikke er registreret en brændeovn på ejendommen.*

*Vi skal derfor venligst bede jer oplyse, om der er brændeovn eller ej, da den i så fald skal registreres hos kommunen. Har I brændeovn og er denne installeret efter d. 1. juni 2008, skal vi bede jer fremsende kopi af prøvningsattest (skorstensfejerens godkendelse af lovlig installation).*

*Da det er yderst vigtigt, at vi kan præsentere interesserede kunder for en korrekt og opdateret præsentation af jeres ejendom, beder vi jer være os behjælpelig med at returnere de ovennævnte dokumenter hurtigst muligt.*

*Kommer der i salgsperioden nye oplysninger vedrørende ejendommen, er det vigtigt, at I giver os besked med det samme.*

*(…)”*

Den 12. juli 2017 underskrev klager og klagers hustru købsaftale dateret samme dag.

Den 14. juli 2017 blev købsaftalen underskrevet af køberne. Af købsaftalen fremgik det, at kontantprisen var aftalt til 5.225.000 kr. med overtagelse den 1. december 2017. Af købsaftalens punkt 14 fremgik det, at den til handlen hørende tilstandsrapport var udarbejdet den 19. maj 2017. Af punkt 11 fremgik:

**”Uoverensstemmelse mellem BBR og faktiske forhold**

*Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelse mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet udestue ikke er noteret på BBR og ejendommen har i alt 3 toiletter, hvoraf det ene ikke er noteret på BBR.*

*Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurdering. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser*

*for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.*

*Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af udestuen samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.”*

Af salgsoptillingen hørende til købsaftalen fremgik følgende om ejendommens arealer:

**”Arealer**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 543 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej             | 110 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      |                    |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 81 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 77 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:      | 73 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:       | 154 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsareal ifølge:   | BBR-meddelelse     |
| - af dato:              | 11.05.2017”        |

Af forligsaftale dateret den 1. marts 2019 mellem klager, klagers hustru og køberne af ejendommen fremgik:

**”1 BAGGRUND**

*1.1 KØBER indgik med SÆLGER købsaftale af 12. juli 2017 omhandlende købet af huset beliggende [Vej], [By], matr.nr. xx. Af købsaftalen, salgsoptillingen samt BBR-meddelelsen fremgik et højere BBR-boligareal af husets udestue og 1. sal end det faktiske. Opmålinger af husets areal efter overtagelse viste således et samlet boligareal på 131 m<sup>2</sup> i stedet for 154 m<sup>2</sup>, som angivet i BBR efter og før hushandelen.*

*1.2 KØBER har på denne baggrund påstået grundlag for at rejse et krav mod SÆLGER begrundet i den omfattende retspraksis på området.*

*1.3 Parterne er nu blevet enige om at forlige sagen på følgende vilkår til fuld og endelig afgørelse af ethvert mellemværende vedrørende hushandelen nu og i fremtiden.*

**2. VILKÅR**

*2.1 SÆLGER betaler seneste 14 kalenderdage efter forligsaftalens underskrivelse 100.000 kr. inkl. moms til KØBER(…)”*

Til sagen har klager fremlagt kopi af BBR instruksen afsnit 5.1.1 ”Arealbegreberne på bygningsniveau”, hvoraf det bl.a. fremgår:

*”(…)*

***f) Areal af udnyttet del af tagetage (felt 222)***

*Det udnyttede areal i tagetagen angiver den del af tagetagens areal, som er indrettet med henblik på udnyttelse til beboelse eller erhverv.*

*Der gøres opmærksom på, at arealet af udnyttet del af tagetagen (felt 222) ikke kan være større end det samlede areal af tagetagen, der er opgjort i felt 221. Opmålingen foretages for begge tagetagearealer i et plan 1,5 meter over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen.*

*Det skal dog nævnes, at den udnyttede del af tagetagen (felt 222) kan begrænses af væggene til skunkrum. Dette er således tilfældet på figur 4, hvor der er skunkrum i den ene side, og hvor det udnyttede areal derfor er noget mindre end det udnyttelige areal. Opmålingen af det udnyttede areal sker til ydersiden af den viste skunkvæg.*

*Der vil således kun være forskel på de to tagetagearealer, hvis tagetagen (eller en del af den) ikke er indrettet til beboelse eller erhverv, men hvor dette kunne lade sig gøre ved fx lægning af gulv, udførelse af isolering, opsætning af skillevægge m.v.*

*Hvis indretningen af tagetagen vil kræve ændring af bærende konstruktioner i form af fjernelse af spær el. lign., udgør såvel det udnyttelige som det udnyttede areal af tagetagen 0 m<sup>2</sup>.*

*Som følge af ovenstående regler skal der i visse tilfælde registreres et udnyttet areal i tagetagen i landbrugets avls- og driftsbygninger, nemlig hvis der er et færdigt gulv i tagetagen.*

*Til slut skal nævnes, at tagarealer ikke medregnes i "samlet bygningsareal" og ikke tæller med i "antal etager". (...)”*

## **Parternes bemærkninger:**

### Klager

Ejendommen blev af DD vurderet til 5.895.000 kr. Efter to måneder blev udbudsprisen sænket til 5.495.000 kr. Køberne bød efterfølgende 5.225.000 kr. Buddet var på givet på baggrund af en fejl i BBR-meddelelsen, hvoraf det fremgik, at ejendommens udestue indgik i boligarealet, selvom denne ikke efterlevede kravene herfor. En fejl som indklagede ikke havde fundet.

Ejendommens tagetage har tydelige skråvægge. Af BBR-meddelelsen fremgik det, at tagetagen havde et boligareal på 73 m<sup>2</sup>, hvilket er svarende til 95 % af ejendommens kælderareal på 77 m<sup>2</sup>. En måned efter overtagelsen betvivlede køberne tagetagens boligareal og fik derfor ejendommen opmålt af en landmåler. Opmålingerne viste, at ejendommen var 131 m<sup>2</sup>, hvoraf eneste forskel var at tagetagen i stedet havde et areal på 50 m<sup>2</sup>. Herefter rejste køberne et krav mod klager om at dække faldet i ejendommens værdi.

Ejendomsmæglere bør være bekendt hvor alvorligt det kan være, at sælge en ejendom med fejlagtige arealoplysninger i BBR-meddelelsen. Højesterets dom af 30. august 2013 i sag 108/2011 har haft skærpende betydning for branchens opmærksomhed herpå.

Klagenævnet for Ejendomsformidling har i kendelse af 3. december 2015 (j.nr. 2015-0078) afgjort at en ejendomsmægler bør være i stand til at vurdere, om lofthøjden i et værelse lever op til kravene for at være godkendt til beboelse. På denne baggrund må det forventes, at en ejendomsmægler er bekendt med Bygningsreglementet. Endvidere må det forventes, at en ejendomsmægler er bekendt med BBR-instruksens afsnit 5.1.1 om arealbegreber.

Det hører til ejendomsmæglerens pligter, at foretage undersøgelser og indhentet samt kontrollere oplysninger om ejendommen. Ved indklagedes gennemgang af tagetagen, burde det for indklagede have været tydeligt, at den laveste væg ikke var 1,5 meter høj. Det fremstår herudover tydeligt, at indklagede alene efterså, om der var grundlag for yderligere undersøgelser ud fra ejendommens dokumenter. Ikke desto mindre burde indklagede også ud fra oplysningerne i ejendommens dokumenter, have været opmærksom på fejlen i arealet for tageetagen, da arealet for en tageetage med skråvægge ikke almindeligvis er svarende til 95 % af kælderens areal.

Det må forventes at ejendomsmægleren foretager en alvorlig og kvalificeret gennemgang af BBR-oplysningerne og for eksempel gennemgår en tjekliste for at belyse, om det er nødvendigt, at der foretages en opmåling af ejendommen. Det bemærkes, at det ikke er den beskikkede bygningssagkyndiges ansvar, at verificere korrektheden af BBR-meddelelsens oplysninger – det har Højesteret slået fast i ovennævnte dom. Endvidere fremgår det også af tilstandsrapporterne, at den bygnings-sagkyndige ikke har et ansvar herfor. Indklagede kunne derfor ikke forlade sig på, at den bygnings-sagkyndige havde gjort bemærkninger om BBR-meddelelsen.

Det gøres derfor gældende, at indklagede ejendomsmæglers kontrolprocedurer ikke er tilstrækkelige. Indklagede burde have opdaget, at der var en fejl i BBR-meddelelsen. Indklagede burde derfor have iværksat en nærmere undersøgelse heraf og rådgivet klager om usikkerheden ved BBR-oplysningerne og de konsekvenser det kan have, hvis arealoplysningerne i BBR-meddelelsen er forkerte ved salg af ejendommen.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed er ansvarlig for, at virksomhedens kontrolprocedurer ift. BBR-oplysninger burde have været opdateret med instrukser om at lede efter fejl i BBR-meddelelsen som i denne sag. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed burde have instrueret dens medarbejdere i, at oplyse klager om alvorligheden af fejl i boligareal i BBR meddelelsen og rådgive om at involvere en landmåler.

### Indklagede

Indklagede ejendomsmægler BB har svaret på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Det afvises, at indklagede har handlet ansvarspådragende. Det er korrekt, at det i salgsopstillingen blev anført, at arealet af ejendommens 1. sal udgjorde 73 m<sup>2</sup>. Oplysningerne om ejendommens areal stammede fra BBR-meddelelsen.

Man er som ejendomsmægler berettiget til i salgsopstilling at anføre de arealoplysninger, som fremgår af BBR-meddelelsen, medmindre der er indikationer på, at oplysningerne er forkerte. Indklagede har ikke fundet anledning til at betvivle oplysningerne om ejendommens areal i BBR-meddelelsen. Ved besøg i ejendommen, har indklagede ikke med rimelighed kunne konstatere, at husets samlede areal ikke udgjorde 154 m<sup>2</sup>.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke er gjort anmærkninger om arealafvigelser i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige, som qua sin uddannelse er nærmere end en ejendomsmægler til at bemærke en eventuel afvigelse i areal, har derfor heller ikke betvivlet BBR-oplysningerne om ejendommens areal.

Det bestrides endvidere, at indklagede ikke skulle have foretaget undersøgelser af oplysningerne i BBR-meddelelsen. I mail af 4. maj 2017 fremgår det, at indklagede havde gennemgået BBR-meddelelsen og i den forbindelse konstateret, at dele heraf ikke var korrekt. Der blev derfor rettet henvendelse til klager, hvor indklagede opfordrede og udbad sig de relevante oplysninger, så salgsmaterialet var korrekt og opdateret.

### **Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:**

#### Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom (herefter benævnt loven), forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmægleretik jf.

§ 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Da DD ikke er godkendt ejendomsmægler kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over ham.

Indklagede ejendomsmægler BB var ansvarlig ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1 og derfor ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingen. Efter lovens § 28, stk. 2, kan den ansvarlige ejendomsmægler vælge at lade opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af en eller flere medhjælpere. Hvis den ansvarlige ejendomsmægler vælger at lade en medhjælper udføre opgaver for sig, skal den ansvarlige ejendomsmægler føre tilsyn med, at medhjælperes ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmæglerskik. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til ansvar disciplinært for medhjælperes handlinger og undladelser.

#### Ad realiteten

Det følger af lovens § 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 salgsopstilling 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.

BBR-meddelelsen er ejerens 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.

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

se 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. I en sådan situation kan ejendomsmægleren ikke forlade sig på oplysningerne i tilstandsrapporten, da disse oplysninger netop stammer fra BBR-meddelelsen.

Klager har gjort gældende, at indklagede ved sin besigtigelse skulle/burde have konstateret, at der var misforhold mellem det i BBR-meddelelsen oplyste areal og det faktiske areal, samt at indklagede burde have rådgivet om konsekvenserne ved at sælge en ejendom, med forkerte areal oplysninger.

Nævnet finder det imidlertid ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler ved en besigtigelsen af ejendommen skulle eller burde have betvivlet, at oplysningerne i BBR-meddelelsen om arealet for ejendommens udnyttede tagetage ikke stemte overens med de faktiske omstændigheder. Ligeledes finder nævnet det ikke godtgjort, at indklagede ved en gennemgang af ejendommens dokumenter skulle have konstateret et misforhold mellem oplysningerne i BBR-meddelelsen og de faktiske omstændigheder. Indklagede ejendomsmægler var derfor ikke forpligtet til at iværksætte en nærmere undersøgelse heraf. Nævnet finder på denne baggrund ikke, at det er en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke rådgav klagerne om konsekvenserne ved at oplysningerne om en ejendoms arealer er forkerte. Ejendomsmægleren skal alene rådgive sælger om forhold af relevans for handlen. Da indklagede ikke havde grund til at betvivle oplysningerne i BBR-meddelelsen om arealet af tagetagen, var der ikke grundlag for at yde den påståede rådgivning.

Indklagede ejendomsmægler BB har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v., og frifindes derfor.

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 herfor, ved f.eks. at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Da Disciplinærnævnet ikke finder, at der er sket tilsidesættelse af indklagede ejendomsmæglers pligter, er der ikke grundlag for at pålægge den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed CC A/S.

### **Thi bestemmes**

Klagen over DD afvises.

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC A/S (CVR xx xx xx xx), 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