

Den 22. december 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 597 – 21/06549

AA mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr.)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 27. maj 2021 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr.) 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, 25 og 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have undersøgt information omkring boligens areal samt ved at indklagede har fortsat med at markedsføre ejendommen med et forkert boligareal.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [Adresse 1], [By 1], udbudt til salg.

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

Det fremgår af købsaftale af 27. april 2021, at overtagelsesdagen var den 15. juni 2021 til en kontantpris på 10.350.000 kr. Det fremgår bl.a. endvidere af købsaftalens pkt. 11, at:

”Ideel anpart - areal

Køber gøres opmærksom på, at boligarealet for den ideelle anpart er oplyst i henhold til oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen for den samlede ejendom. Der foreligger ikke oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter. Oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen er baseret på en tidligere ejers angivelse, hvorfor sælger ikke indestår for rigtigheden heraf. Eventuelle arealafgivelser er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, og der kan ikke gøres krav gældende overfor sælger og sælgers ejendomsmægler.”

Det fremgår endvidere af købsaftalen, at bl.a. følgende bilag ”BBR-meddelelse af d. 20.02.2021” er vedlagt handlens dokumenter.

Det fremgår af salgsoptstillingen af 27. april 2021, som var vedlagt købsaftalen, under arealer, at det samlede boligareal i alt er 104 m².

Klager har fremlagt dokumentation om opmåling af ejendommen af 29. april 2021, som er foretaget af en landsinspektør, som klager havde bestilt. Heraf fremgår, at ejerlejligheden består af 57-58 m² beboelse i stueetagen samt 34 m² beboelse på 1. sal, altså i alt en beboelse på 91-92 m².

Klager har endvidere fremlagt et dokument med varmetabsberegninger fra 2001 vedrørende ejendommen, som er udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma, der er udleveret af indklagede i forbindelse med handlen. Det fremgår heraf, at arealet af stueetagen er 57, 2 m².

Den 1. maj 2021 fremsendte klager følgende mail til klagers advokat:

“As discussed earlier, here is an update to the situation with [Adresse 1]:

- Unfortunately, the landsinspektør (DD) who visited the property on Thursday found a significant (>10%) deviation in the actual vs advertised square metres (Please find attached key pages of his assessment, where he also directly compares to old documents).*
- To get to the advertised 104sqm of the apartment (70 downstairs + 34 upstairs), one needed to include the shed and the karnap. Yet, these obviously don't fulfill the criteria for living space, and it is clearly stated in the sales material that the living area is 104sqm, while the shed of 10sqm comes separately (for your convenience, I re-attach the salgsoptstilling and tilstandsrapport – see p.9 of the latter).*
- Based on the new measurements, the actual living area downstairs is more than 12sqm smaller (you can see that 57.2sqm for the downstairs area is also what is documented in the old varmetabsberegning)*

Therefore, to continue the process, we would need to see the seller adjust price expectations accordingly. I'd suggest a meeting/call with the agent at their earliest convenience. We will put other planned appointments on hold for now.”

Den 2. maj 2021 fremsendte klagers advokat følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

”Se venligst nedenfor og vedhæftede.

Som det fremgår, er ejendommens boligareal mindre end annonceret. Som følge heraf skal købesummen justeres.

Jeg har endnu ikke gennemgået sagen, men jeg skal allerede af denne grund meddele, at jeg ikke kan godkende handlen. Hvis parterne fortsat skal indgå en aftale, skal der udarbejdes et

tillæg til købsaftalen med justering af prisen og med et nyt generelt advokatforbehold med frist på 5 hverdage efter begge parter underskrift af tillægget.

Dialogen om prisreduktionen varetager køber selv. I kan således forvente at høre fra AA snarest.

Herfra er sagen "på pause", indtil parterne når til enighed om prisjusteringen, hvorefter jeg i givet fald vil gennemgå sagen og meddele mine eventuelle bemærkninger."

Senere samme dag fremsendte indklagede følgende mail til klager og klagers advokat:

"Til den fremsendte mail af d.d. bemærkes det at den IKKE er læst og modtagelse af indhold afvises.

Vi har tidligere oplyst og som vi altid gør til potentielle købere, at vi aldrig ønsker at modtaget skriftlige svar på disse gennemgang/test/ m.v.

Såfremt dine klienter ønsker at hæve handlen er de velkomne til dette, i mail omkring dette."

Den 14. maj 2021 fremsendte klager følgende mail til indklagede:

"På baggrund af din mail 2. maj og vores telefonsamtale 4. maj, mener jeg at nedenstående er problematisk mht. din håndtering af salgprocessen af [Adresse 1], og jeg håber du vil ændre det.

1) Du afviser at modtage information om opmålingen af Landinspektør DD af boligens størrelse. Ligeledes ignorerer du boligarealet listet i jeres eget materiale "Byggesag - År 2001 - J.nr. 1044 - Diverse" hvor stueetagen er opmålt til 57,2 m² (og derfor hele boligareal ikke større end 92m²). Uden korrekte salgsdokumenter, har vi ikke haft mulighed for at have en korrekt forhandling om køb af ejendommen.

2) Du bliver ved med at markedsføre boligen som 104 m² vel vidende at jeg/min advokat har gjort dig opmærksom på den fejlagtige opgørelse af størrelsen i jeres materiale. Dermed udsætter du enhver fremtidige køber for mulig økonomisk tab. Jeg håber at du vil tage dette til efterretning og korrigere.

Ellers føler jeg mig nødsaget til at udarbejde en formalt klage til de rette myndigheder."

Den 17. maj 2021 svarede klager:

"Endnu engang afvises din mail/indhold og dermed henvendelse.

Jeres forsøg på at få boligen forhandlet yderlig ned i pris ved først at gå udenom EE som var Jeres mægler på sagen til undertegnede, for så at kontakte sælger direkte, hvor I først efter en ½ time oplyser at I var den mulige køber, er også en helt uforstående adfærd.

Sælger ønsker på ingen måder at have mere dialog med Jer og dermed handle boligen til Jer.

Vi har heller ikke yderligt at bemærke til nærværende og vil ikke besvare flere henvendelser fra Jer omkring dette.”

Den 27. maj 2021 indbragtes klagen for Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at der klages over indklagede ejendomsmæglers manglende opfyldelse af undersøgelsespligten, videregivelse af forkerte oplysninger samt vedvarende at forsøge at formidle fast ejendom i ond tro.

Indklagede afviser at modtage og undersøge information om korrekt kvadratmeter (m²)

Klager har anført, at de i forbindelse med handlen har fået ejendommens boligareal opmålt af en landinspektør. Resultatet viste, at boligarealet er 91-92 m². Det fremgik imidlertid af salgsopstillingen og købsaftalen, at ejendommen var udbudt til salg med et boligareal på 104 m² fordelt på 70 m² stueetage og 34 m² på 1. sal. Det ser bl.a. ud til, at det er et skur, der er talt med i det fejlagtige boligareal. Dette understøttes af dokumenter, der er udleveret af indklagede ejendomsmægler, der indeholder optegninger fra 2001 udført af rådgivende ingeniørfirma FF, som viser, at stueetagen er 57,2 m², hvilket svarer til et totalt boligareal på 91,2 m².

Den 2. maj 2021 har klager gjort indklagede opmærksom på, at ejendommen er listet forkerte, hvorefter han skriftligt har afvist at modtage information. Han har anført, at flere huse er listet forkert i BBR. Indklagede har pr. mail afvist at modtage informationen som begrundelse for at annullere købsaftalen. Indklagede har efterfølgende sendt bekræftelse på annullering af købsaftalen uden at anerkende grunden. Det er klagers opfattelse, at indklagede ikke har underrettet sælger om de misvisende m² i salgsmaterialet.

Indklagede har fortsat at markedsføre ejendommen som 104 m²

Indklagede har efterfølgende fortsat listet ejendommen som 104 m². Klager mener, at indklagede bevidst ignorerer informationen og undlader at korrigere boligen eller at undersøge sagen til trods for, at klager har fremlagt klar dokumentation fra to uafhængige kilder, hvoraf den ene (FF, 2001) er et dokument, som indklagede selv har udleveret til klager. Den 17. maj 2021 har indklagede afvist klagers klage over manglende reaktion på det misvisende kvadratmetermål.

Indklagede

Indklagede har ikke fremsendt bemærkninger til Disciplinærnævnet.

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.

Indklagede afviser at modtage og undersøge information om korrekt kvadratmeter (m²)

Klager har anført, at der var angivet et forkert areal af boligen af salgsopstilling, som var vedlagt købsaftalen, idet det her fremgik, at boligens samlede areal var 104 m². Klager har fået boligen opmålt af en landinspektør, som har opmålt boligens samlede areal til 91-92 m².

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v., § 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.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det bl.a. fremgår af købsaftalens pkt. 11, at:

”Ideel anpart - areal

Køber gøres opmærksom på, at boligarealet for den ideelle anpart er oplyst i henhold til oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen for den samlede ejendom. Der foreligger ikke oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter. Oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen er baseret på en tidligere ejers angivelse, hvorfor sælger ikke indestår for rigtigheden heraf. Eventuelle arealafvigelser er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, og der kan ikke gøres krav gældende overfor sælger og sælgers ejendomsmægler.”

Indklagede har herved taget forbehold for, at boligarealet er oplyst i henhold til oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen for den samlede ejendom, og at eventuelle arealafvigelser er sælger og indklagede uvedkommende, og at der derved ikke kan gøres et krav gældende overfor sælger og indklagede.

Indklagede har i salgsopstillingen anført det samlede boligareal, som fremgår af BBR-ejermeddelelsen.

Nævnet finder, at klager ikke har dokumenteret, at indklagede skulle have fundet grundlag for at undersøge det samlede boligareal yderligere. Nævnet bemærker, at de fremlagte varmetabsberegninger fra 2001 kun ses at vedrøre stueetagen, og dermed ikke det samlede boligareal. Det ses ikke oplyst hvornår arealet på 1. salen er godkendt til beboelse. Nævnet finder herefter, at indklagede ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, og frifindes herfor.

Indklagede har fortsat at markedsføre ejendommen som 104 m²

Klager har anført, at indklagede efterfølgende fortsat har udbudt ejendommen med et samlet boligareal på 104 m². Indklagede har ikke fremsendt bemærkninger.

Nævnet finder, at det ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan fastslås, at det af indklagede anførte boligareal er forkert. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er tale om en egentlig landinspektørerklæring, men en håndskreven skitse med cirka mål. Indklagede frifindes herfor.

Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler ikke har overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v., og god ejendomsmæglerskik.

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, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, 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