

Den 23. marts 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 647 – 22/13661

Klagenævnet for Ejendomsformidling
mod
Forhenværende ejendomsmægler AA
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden Paulun Bolig Amager A/S (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 12. maj 2022 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt forhenværende ejendomsmægler AA og ejendomsformidlingsvirksomheden Paulun Bolig Amager A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 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 i salgsopstillingen at have givet forkerte oplysninger om ejerlejlighedens boligareal.

Sagens omstændigheder:

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

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

Den 18. januar 2019 blev der indgået købsaftale om køb af ejerlejligheden til 3.630.000 kr., med overtagelsesdato den 1. august 2019, og dispositionsret fra den 1. juni 2019. Aftalen var betinget af køberrådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Efter det oplyste var indklagede ejendomsmægler på dette tidspunkt fraflyttet landet og havde deponeret sin godkendelse som ejendomsmægler.

Køberrådgiver godkendte handlen den 4. februar 2019.

Af købsaftalen fremgik følgende:

”... Om ejendommens øvrige data henvises til vedlagte salgsopstilling, der er en del af købsaftalen...”

Køber fik i forbindelse med handlen udleveret salgsopstilling af 21. januar 2019. Af salgsopstillingen fremgik det, at boligen var på 112 m². Dertil fremgik følgende beskrivelse af ejerlejligheden:

*"... Den veldisponerede og hyggelige lejlighed indeholder: Fordelingsentré, flot lyst flisebadeværelse i en god størrelse. Pænt og velindrettet køkken, i rigtig god størrelse, Stort soveværelse med god skabsplads. Og endelig en stor og skøn dobbeltstue, med masser af plads til både opholdsstue og spisestue. Fra køkkenet har du adgang til lejlighedens 1. salg er yderligere 2 værelser, som begge er i rigtig god størrelse. Til lejligheden er der pæne plangulve og smukke stuklofter.
Er du på udkig efter en stor 4-værelses ejerlejlighed med fantastisk beliggenhed og i en rigtig god ejerforening? Så er dette lige lejligheden for dig!..."*

Af salgsopstillingen af den 21. januar 2019 fremgik AA fortsat som ansvarlig mægler uagtet, at hans godkendelse som ejendomsmægler var bortfaldet den 1. januar 2019.

Af salgsopstillingen – Ejendomsdata fremgik følgende:

"... Arealer	
<i>Tinglyst areal:</i>	<i>125 m²</i>
<i>Heraf boligareal:</i>	<i>83 m²</i>
<i>Heraf andre boligarealer:</i>	<i>42 m²</i>
<i>BBR-boligareal:</i>	<i>112 m²</i>
<i>BBR øvrige arealer:</i>	<i>42 m²</i>
<i>- Loftsrum:</i>	<i>23 m²</i>
<i>- Kælder:</i>	<i>19 m² ... "</i>

Af salgsopstillingen fremgik der endvidere en plantegning, hvoraf der var en trappe fra køkkenet op til etagen ovenover. Dertil fremgik det af billederne i salgsopstillingen, at der var en trappe op til etagen ovenover, ligesom der var billeder af to værelser indrettet med senge fra overetagen.

Af købsaftalen fremgik det, at der var udleveret en BBR-meddelelse. Af BBR-meddelelse af 27. august 2018 fremgik følgende:

"... Oplysninger om ejerlejligheden	
<i>[...]</i>	
<i>Tinglyst areal fra ESR</i>	<i>125 m²</i>
<i>[...]</i>	
<i>Samlet areal</i>	<i>89 m² Egentlig beboelseslejlighed (boligenhed med eget køkken)</i>
<i>Areal til erhverv</i>	<i>0 m²</i>
<i>Andet areal</i>	<i>42 m²</i>
<i>Bolig areal:</i>	<i>89 m² ... "</i>

Efter overtagelse af ejerlejligheden konstaterede køber, at de to værelser på overetagen ikke var godkendt til beboelse. Køber reklamerede derefter til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

I e-mail af 22. juli 2019 oplyste indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende:

”...

Jeg ved CC har skrevet en del med sælger og hendes mand/kæreste.

Der har været landinspektør ude og måle ejendommen op tidligere i år, men sælger (sælgers mand/kæreste) og landinspektøren er tilsyneladende noget uenige i arbejdet/opmålingen.

Til orientering, kan du se nedenstående udklip fra en mail fra landinspektøren til sælger dateret 8/7 2019.

Før jeg gik på ferie har jeg bedt den tidligere daglig leder i vores butik [i område 1] undersøge, hvorfor BBR arealet ikke er blevet ændret. Sælger og sælgers mand/kæreste har tidligere lovet ham, at han nok skulle få 3. salen godkendt og BBR arealet ændret. Han er arkitekt.

Ud fra nedenstående er det 3. salen, der mangler at blive ændret til beboelse i BBR-Meddelelsen.

[...]

Beliggenhed	Anvendelse	Areal(m ²)	Tinglyst areal(m ²)	Andel af fælles adgangsareal(m ²)	Bruttoareal iht. Bek. 311 af 27.06.1983
Kælder	Kælderrum	(indgår ikke i boligareal)	19		
2. sal	Bolig	82	83		
2. sal	Depot	1			
3. sal	spidsloft	17	23		
I alt		100	125	6	106

...”

Den 23. juli 2019 svarede køber følgende:

”... Tak for svar. Som jeg læser din mail, har både sælger og den tidligere mægler været klar over, at der har været en afvigelse i BBR forholdet. Alligevel har man valgt at annoncere med det største antal kvadratmeter, selvom en landmåler rapport sort på vidt har opmålt boligen til 6kvm mindre.

Vi har givet 3.630.000kr for 112kvm. Det giver en kvm-pris på 32.410kr.
 $32.410 \times 6 = 194.460kr$, hvilket er det krav vi har tænkt os at gøre gældende.

Således er det fortsat vores intention, at gå videre med sagen til Klagenævnet for Ejendomsformidling...”

Hertil svarede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende:

"... De 112 m2 bolig vi skrev i salgsopstillingen er taget ud fra vedlagte BBR Meddelelse, hvor der er 89 m2 på 2. sal og de 23 m2 på 3. sal, som sælger skulle få registreret som godkendt til beboelse.

Det giver i alt de 112 m2.

Nedenstående mail fra landinspektøren er som skrevet først sendt d. 8/7, så den opgørelse kendte vi ikke, da vi lavede salgsopstillingen..."

Køber svarede samme dag følgende:

"De 23kvm står ikke registreret som beboelse, men som andet areal, konkret loftlokale. Det er min forståelse, at dette ikke kan ligge til grund for en BBR opgørelse..."

Den 24. juli 2019 svarede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende:

"... Jeg forstår ikke helt hvad du mener med nedenstående mail.

Til orientering har vi i går ringet til landinspektøren, der har ferie til d. 1/8.

Vi har skrevet en mail til ham og bedt om en status på sagen.

Jeg håber på din tålmodighed til vi har et svar fra ham.

Hvis 3. salen ikke kan ændres til beboelse, så vi har de 112 m2 bolig som skrevet i salgsopstillingen giver vi sagen videre til vores forsikringsselskab.

Du skal ikke være nervøs for, at vi ikke vil vedstå os for, hvad der stod i salgsopstillingen omkring boligarealet.

Vi skal nok finde en løsning om end jer er med på, at den har taget noget tid..."

Den 29. april 2020 stævnedes køber af ejerlejligheden sælger.

I forbindelse med Retten i [by 1] behandling af sagen, blev der den 29. juni 2020 foretaget syn og skøn. Heraf fremgik bl.a. følgende:

"Spørgsmål 3:

Kan det i BBR-meddelelsen, jf. sagens bilag 2 benævnte loftsareal konverteres til boligareal?

Skønsmanden bedes i den sammenhæng tage højde for den aktuelle byggeprocent og udnyttelsesgrad.

Svar på spørgsmål 3:

Det vurderes at det i BBR-meddelelsen, jf. sagens bilag 2 benævnte loftareal ikke kan konverteres til boligareal, da det ikke opfylder kravet i BR15 "I rum med skråt loft kan kravet opfyldes med en fri loftshøjde på mindst 2,3 m over mindst 3,5 m² af gulvarealet."

Ligeledes kan kravet i BR18 § 202 stk. 2) heller ikke opfyldes "I rum med skråt loft kan kravet opfyldes med en fri højde på mindst 2,10 m ved forkant af arbejdspladser og opbevaringspladser."

Da arealet ikke vurderes at kunne konverteres til boligareal, har bebyggelsesprocent og udnyttelsesgrad ikke nogen indflydelse på vurderingen.

Spørgsmål 4:

Såfremt spørgsmål 3 besvares bekræftende, bedes skønsmanden redegøre for, hvilke forhold der skal opfyldes, før loftrummet kan konverteres til boligareal og hvilke omkostninger der evt. måtte være forbundet hermed.

Svar på spørgsmål 4:

[...]

Det vurderes ikke muligt at loftrummet kan konverteres til boligareal. Der er på denne baggrund ikke udført nogen kalkulation på eventuelle omkostninger for at loftrummet kan konverteres til boligareal...

Ved dom af 22. april 2021 fandt Retten i [by 1] det bl.a. bevist, at lejlighedens boligareal var 23 m² mindre end aftalt, og at der ikke var mulighed for at rette op herpå, idet rummene på lejlighedens øverste etage ikke vil kunne godkendes til boligformål. Dertil vurderede Retten, at der var tale om en væsentlig arealafvigelse, da boligarealet var anført ca. 25 % større i salgsopstillingen end i BBR-meddelelsen. Retten fandt ikke grundlag for at antage, at køberne burde have opdaget arealafvigelsen. Retten lagde derved vægt på, at indklagede oplyste, at de pågældende værelser på øverste etage var beboelsesværelser, den måde værelserne var omtalt og afbilledet i salgsopstillingen samt oplysningerne i sagen i øvrigt. Det forhold, at der var vedlagt en BBR-meddelelse ændrede ikke derved. Retten gav herefter køberne ret til et afslag i købesummen på 193.000 kr.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. oplyst, at Klagenævnet for Ejendomsformidling den 22. april 2022 har afsagt kendelse i en sag, mod indklagede Paulun Bolig Amager A/S, hvor der fremgik forkerte oplysninger om ejerlejlighedens boligareal af salgsopstillingen.

Klager har på baggrund heraf besluttet at indgive en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere over mæglerfirmaets grove tilsidesættelse af sine pligter ifølge Lov om formidling af fast ejendom m.v.

Indklagede forhenværende ejendomsmæglere

Indklagede forhenværende ejendomsmægler AA har oplyst, at han ikke har arbejdet som ejendomsmægler i Danmark siden december 2018, at han fraflyttede Danmark i januar 2019, og har dertil anført, at han intet har med denne sag at gøre.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed

Indklagede Paulun Bolig Amager A/S har bl.a. anført, at de ikke har haft en intention om at få en handel ”hurtigt” igennem, eller at sælge en bolig på kvaliteter, som den ikke rummer. Selskabet anerkender til fulde sit ansvar, men har anført, at sælger af ejendommen har handlet i ond tro med henblik på at betale sin gæld af.

Selskabet har anført, at det har været i god tro i forhold til angivelsen af arealet i salgsopstillingen. Oplysningerne har været angivet i en tiltro til sælger, som byggede på, at både sælger og hendes mand var arkitekter og således fagkyndige på området.

Selskabet har ikke haft anledning til at betvivle dette faktum, og de havde ikke forestillet sig, at sælger handlede bevidst og konkret i ond tro. Selskabet har anført, at sælger bevist har dikteret urigtige oplysninger fra starten af dialogen og formidlingsperioden.

Af den udleverede syn- og skønserklæring fremgår det, at kravene til loftshøjde i BR15 og BR18 ikke er opfyldt. Selskabet har hertil anført, at bygningsreglementer er helt grundlæggende viden for arkitekter, hvilket har tydeliggjort, at sælger handlede groft uagtsomt og var i ond tro, da denne tilsikrede selskabet om arealets godkendelse til bolig.

Selskabet er bekendt med, at arealer skal angives i henhold til BBR-ejermeddelelsen, og at forholdet som minimum skulle have været reguleret i købsaftalen. Selskabet har anerkendt, at dette er selskabets ansvar, og det uanset at ejendomsmægleren på dette tidspunkt havde stor tillid til og respekt for sælgers faglighed.

Selskabet har taget afgørelsen fra Klagenævnet for Ejendomsformidling til efterretning, har anerkendt selskabets fejl, har undskyldt over for køber samt dækket købers tab ved at betale erstatning til køber.

Selskabet har anført, at følgende skal anses som formildende omstændigheder:

Køber har ikke ønsket at indbringe sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Køber er således også bekendt med det forløb, hvor sælger fik skabt en troværdighed omkring deres virke som arkitekter ved at lyve, vildlede og bortforklare. Det er alene Klagenævnet for Ejendomsformidling der har indbragt sagen – selv om selskabet har taget klagenævnets afgørelse til efterretning.

Selskabet har bestridt, at sagen har en grovhed, der burde medføre dobbeltstraf. Straffen er udmålt, anerkendt og efterlevet, dertil har selskab været i god tro om sælgers fagkyndighed som arkitekt.

Selskabet har oplyst, at det ikke længere organisatorisk og strukturelt er den samme virksomhed. Selskabet er omorganiseret og genopbygget, samt der er implementeret nye processer som er centreret omkring faglighed og omhyggelighed. Selskabets butikker har adskillige uddannede ejendomsmæglere ansat. Selskabet har ikke nogen ansatte tilbage, fra den periode sagen omhandler, og selskabet har skiftet navn.

Selskabet har anført, at det har bevist, at det har handlet og ryddet op, og mener derfor ikke, at det skal straffes yderligere.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik jf. § 1, stk. 1 og 2, samt § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven).

Disciplinærnævnets sekretariatet har i forbindelse med sagsbehandlingen rekvireret udskrifter om de indklagede fra Erhvervsstyrelsens register over godkendte ejendomsmæglere i Det centrale Virksomhedsregister. Af CVR-udskrift af 30. november 2022 fremgår det, at indklagede AA's godkendelse som ejendomsmægler bortfaldt den 1. januar 2019. Af bemærkningerne til § 52, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat) fremgår:

"Nævnet skal træffe afgørelse i sager, hvor en ejendomsmægler ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat sine pligter efter den gældende lovgivning. Afgørende er således, at ejendomsmægleren på forseelsestidspunktet er godkendt som ejendomsmægler og dermed registreret i det offentlige register, jf. § 5. Det forhold, at ejendomsmægleren efter forseelsen, men inden disciplinærsagen, deponerer sin godkendelse eller slettes af registeret på grund af manglende forsikring m.v., hindrer således ikke, at disciplinærnævnet påkender sagen."

Det følger af bemærkningerne til lovens § 52, stk. 3, at Disciplinærnævnet foruden klagers interesser også skal varetage offentlighedens interesser og at nævnet har mulighed for at skære en sag til og tage klagepunkter op af egen drift efter de oplysninger, som fremkommer som led i nævnets behandling af sagen.

AA vil således – på trods af, at hans godkendelse senere er bortfaldet – fortsat kunne ifalde et potentielt disciplinært ansvar i denne sag, hvis han ved sine handlinger og/eller undladelser har handlet i strid med de forpligtelser, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglersskik.

Ad realiteten

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 til sagen.

Arealangivelsen

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 salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. lovens § 39, stk. 1, hvoraf det følger, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsoptilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Ifølge bekendtgørelse om formidling af fast ejendom m.v. (formidlingsbekendtgørelsen), § 6, stk. 1, nr. 5 skal salgsoptillingen, ud over kravene i lovens § 39, stk. 1, indeholde oplysning om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer) samt eventuelt fordelingstal.

Af samme bekendtgørelse § 7, 1. pkt. fremgår det, arealoplysningsforpligtigelsen i § 6, stk. 1, nr. 5, begrænses for ejerlejligheder til oplysning om ejerlejlighedens samlede boligareal i henhold til BBR-ejermeddelelse og tinglyst boligareal.

Af salgsoptillingen af 21. januar 2019 fremgår det, at ejerlejlighedens boligareal er angivet til 112 m² og et øvrigt areal på 42 m², fordelt på 19 m² kælderlokale og 23 m² loftslokale. Ejerlejligheden var i BBR registeret med et boligareal på 89 m² og andet areal på 42 m², fordelt på 19 m² kælderlokale og 23 m² loftslokale. Når arealoplysningerne i salgsoptillingen ikke stammer fra BBR, bør ejendomsmægleren i salgsoptillingen gøre opmærksom herpå, hvorfor indklagede således burde have anført, at arealoplysningen var baseret på oplysningerne fra sælgeren, herunder at oplysningernes rigtighed var betinget af, at sælger kunne få ejerlejlighedens øverste etage godkendt til beboelse.

Da indklagede ejendomsmægler AA var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, havde han ansvaret for handlen og for udarbejdelsen af salgsoptillingen. Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler ved ikke at have orienteret køber om den forkerte arealangivelse har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

AA's godkendelse som ejendomsmægler bortfaldt den 1. januar 2019, og han udrejste samtidig af landet. Efter det oplyste måtte han have grund til at tro, at de forkerte arealoplysninger ville blive rettet af sælgerne. Der er ikke grund til at tro, at AA var vidende om, at ejendommens arealangivelse ikke ville blive rettet. Herefter, og da handlen er indgået efter hans fraflytning, fastsætter nævnet efter omstændighederne ingen sanktion.

Efter indklagede ejendomsmægler AA's ophør, blev der ikke udpeget en ny ansvarlig ejendomsmægler på sagen.

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 an-

svar, 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.

Efter AA's ophør i virksomheden, blev der som tidligere oplyst ikke udpeget en ny ansvarlig mægler for formidlingsopdraget. Ved således ikke at have etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at virksomhedens salgsoptilling overholdt kravene til form og indhold i lov om formidling af fast ejendom m.v., samt formidlingsbekendtgørelsen, har den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svigtet både sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et selvstændigt ansvar jf. lovens § 52, stk. 2.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Paulun Bolig Amager A/S, har derfor handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Paulun Bolig Amager A/S, en bøde på 100.000 kr.

Nævnet har ved bødefastsættelsen bl.a. lagt vægt på, at ejendomsformidlingsvirksomheden bevidst benyttede forkerte oplysninger om ejendommens areal og tilsidesatte en grundlæggende ordensforskrift ved ikke at udpege en ansvarlig mægler på sagen.

THI BESTEMMES

Indklagede forhenværende ejendomsmægler, AA, pålægges ikke en sanktion.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, Paulun Bolig Amager A/S, pålægges en bøde på 100.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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