

Den 29. september 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 696 – 23/01593

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 30. januar 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS 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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved fejlagtigt at have angivet boligens areal til 133m².

Sagens omstændigheder:

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

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

Klager erhvervede ejendommen ved købsaftale af 15. august 2019 for 1.570.000 kr. med aftalt overtagelse den 1. november 2019. Det fremgår af salgsoptillingen, som udgør et bilag til købsaftalen, at ejendommens boligareal udgør 133m².

Det fremgår af købsaftalen, at klagerne i forbindelse med købet fik udleveret blandt andet tilstandsrapport.

Det fremgår af BBR-Meddelelse af 23. juli 2019, at ejendommens boligareal udgør 133m².

Af tilstandsrapport af 30. juli 2019 udarbejdet af bygningssagkyndig, DD fremgår, at der fandtes afvigelser i forhold til BBR, idet det af BBR ikke fremgik, at der på ejendommen var et halvtag på 16m². Der var ikke i øvrige bemærkninger i relation til afvigelser i forhold til BBR.

Klager har oplyst, at han i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftale om salg af ejendommen er blevet opmærksom på, at det af byggetegninger fra 1965 vedrørende ejendommen indhentet fra www.weblager.dk fremgår, at bebyggelsesarealet er 133m², men at boligarealet alene er 120m², idet den del af ejendommen, der i dag er bryggers, er kategoriseret som udhus.

Klager har efterfølgende foranlediget en ændring af ejendommens BBR-oplysninger, således at boligarealet i dag står angivet til 120m².

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at det på baggrund af oplysningerne indhentet fra www.weblager.dk kan lægges til grund, at ejendommens reelle boligareal udgør 120m². Klager gør gældende, at der er tale om en væsentlig afvigelse fra det, der fremgår af salgsopstillingen, og at de indklagede er ansvarlige herfor.

Indklagede

De indklagede har bl.a. anført, at forholdet ligger uden for mæglers undersøgelsespligt, eftersom der ikke var forhold ved ejendommen, som indikerede, at ejendommens boligareal ikke var korrekt. De indklagede har videre anført, at klager ikke har godtgjort, at det pågældende areal ikke har været lovligt inddraget til beboelse i perioden 1965 til 2019.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Af samme lovs § 46, stk. 1, fremgår, 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 handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter

Af § 6, stk. 1, nr. 5, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom med senere ændringer, fremgår, at salgsopstillingen skal indeholde oplysning om bl.a. grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer).

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 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 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

Disciplinærnævnet lægger til grund, at ejendommens BBR-areal var 133m² på tidspunktet, hvor indklagede ejendomsmægler udarbejdede salgsoptstilling vedrørende ejendommen. Disciplinærnævnet lægger endvidere til grund, at der i tilstandsrapport af 30. juli 2019 ikke er beskrevet afvigelser fra BBR af relevans for nærværende sag.

Disciplinærnævnet finder efter en konkret vurdering ikke, at indklagede ejendomsmægler ved en besigtigelse af ejendommen skulle eller burde have betvivlet, at oplysningerne i BBR-meddelelsen ikke var korrekte. Disciplinærnævnet bemærker i forlængelse heraf, at indklagede ikke under de i sagen foreliggende omstændigheder har haft pligt til at indhente oplysninger fra www.weblager.dk.

Disciplinærnævnet finder på ovenstående baggrund og efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, at indklagede ejendomsmægler ikke var overtrådt god ejendomsmæglerskik, herunder lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler, BB.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. 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. Da der ikke er konstateret en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS frifindes herefter.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, frifindes, 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