

Den 28. februar 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 711 - 23/03823

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 23. marts 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S 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 106 m², ved ikke at have givet tilstrækkelige oplysninger om en ulovligt opført carport og udestue, samt ved ikke at have oplyst, at der tidligere havde været narko- og hælerirelaterede aktiviteter på ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1] 4, [by 1] til salg.

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

Af beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen af den 5. december 2022 fremgik følgende:

”Er du førstegangskøber, eller går du med drømmen om at sætte dit helt eget præg og dermed få det lige som du ønsker, har vi her en ejendom med et boligareal på 106 m², som vi vil anbefale at se nærmere på.”

Det fremgik ligeledes af ”ejendomsdata” i salgsopstillingen, at ejendommen havde et boligareal på i alt 106 m².

Af BBR-meddelelse af den 5. september 2022, som er indsendt som bilag til sagen, fremgår, at ejendommen stod registreret med et boligareal på 106 m².

Den 5. september 2022 sendte en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed følgende mail til [kommune 1]:

*"Til [kommune 1]
I forbindeles med at vi har ovennævnte ejendom til salg, kan jeg se, at der er registreret byggesag(er) på ejendommen.
Jeg skal i den forbindelse venligst forespørge hvad byggesagen/sagerne vedrører og ligeledes ønskes sagens/sagernes dokumenter tilsendt.
[...]"*

Senere samme dag svarede byggesagsbehandleren ved [kommune 1] følgende:

*"Hej DD

Vi har en sag vedr. lovliggørelse af et stort tag/carport som er opført uden tilladelse, og hvor tagvandet ledes ind til naboen. Derudover er der en udestue som ligeledes er ulovligt opført. Jeg fremsender diverse dokumenter i morgen.
[...]"*

Dagen efter skrev samme byggesagsbehandler til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

*"Hej DD
Som lovet sender jeg lige lidt yderligere oplysninger om den pågældende sag.
Der er som sagt tale om en ulovlig opført udestue samt en ulovlig opført overdækning/carport. Derudover er der problemer med at tagvandet fra den ulovligt opførte overdækning ledes ind til nabo.
Det er vores umiddelbare vurdering at overdækningen samt udestuen ikke kan godkendes, og at de derfor skal lovliggøres fysisk.
I vedlagte brev har vi skrevet om den problematik om der omkring de to bygninger.
Vi vil selvfølgelig følge op på sagen og evt. kommende ejere vil blive pålagt at bringe forholdet i orden. [...]"*

Den 21. december 2022 sendte klager følgende mail til [kommune 1]:

*"Hej
Idet jeg påtænker at købe [vej 1] 4, så vil jeg gerne bede om indsigt i byggesag nr. – [sagsnummer 1] om en ulovligt opført carport.

Kan I oplyse mig, hvad status er på denne sag – og hvad der skal til for at lovliggøre carporten?
[...]"*

Dagen efter svarede en byggesagsbehandler ved [kommune 1]:

*"Hej AA
[...]
Jeg vedlægger lige et brev som er sendt til tidligere ejer der angiver lidt om det forhold som er på ejendommen omkring dels den carport som er på ejendommen samt udestuen.
[...]"*

Ved købsaftale underskrevet den 22. december 2022 købte klager ejendommen for 895.000 kr.

Af købsaftalen fremgår følgende under pkt. 11:

”Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet at overdækket terrasse ca. 15 m² og udestue ca. 24 m² til huset ikke er noteret på BBR samt at carportens størrelse afviger fra det registrerede fra BBR da den er større.

Sælger oplyser, at der ved etableringen heraf ikke er ansøgt om godkendelse/byggetilladelse/byggeanmeldelse. Køber er indforstået hermed, og køber erklærer sig tillige indforstået med selv at foranledige dette iværksæt og afholde alle udgifter hertil i denne anledning, herunder håndværkerudgifter til en eventuel lovliggørelse, hvis dette måtte være påkrævet. Køber er opfordret til inden købet via egen sagkyndig rådgiver at undersøge omfanget heraf. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og dennes ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovenstående samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. 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 gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.”

Og

”Lovliggørelse af bygninger:

Køber er gjort bekendt med mail af d. 06.09.2022 fra [kommune 1] – mailen er sendt til køber d. 22.12.2022. Hverken sælger eller medvirkende ejendomsmægler kan drages til ansvar for indholdet af de leverede mails og køber overtager dermed ejendommen med klagen samt den igangværende byggesag nr.[sagsnummer 1]. Der er i købsprisen taget højde for dette. Der kan hverken nu eller senere gøres krav gældende med sælger eller sælgers ejendomsmægler i den forbindelse.”

Klager og en bysagsbehandler ved [kommune 1] afholdt et møde angående de ulovligt opførte bygninger den 12. januar 2022.

Klager sendte herefter den 23. januar 2023 en ansøgning til [kommune 1] om lovliggørelse af den opførte udestue på ejendommen.

Den 8. februar 2023 sendte klager følgende mail til [kommune 1]:

”Hej DD

[...]

Selv jeg, som lægmand, kan se, at udestuen ikke opfylder/kan komme til at opfylde et BR-krav til en konstruktion. Jeg vælger derfor at rive den ned. Øv for den var grunden til at jeg købte huset.

Noget andet og vigtigt ift. ejendomsskat og beregning af fjernvarme mv.

Ligegyldigt hvordan jeg vender og drejer det, så kan ejendommen aldrig komme op på de 106 m² som beboet areal. Jeg får det til 69 m² i "hovedhuset" – frataget disponibelt og viktualierum (også blot en træbygning på hus) ud fra ejendomsmæglerens opmåling [Billede af plantegning] og udvendig, så er "hovedhuset" 11 x 6,8 m, dvs. 74,8 m². Vil du rette BBR-meddelelsen til? [...]"

Klager har som bilag til sagen indsendt en mail af den 14. december 2020 fra ejeren af [vej 1] 2 – klagers nabo - til mailadressen "[mailadresse 1]":

"Hej EE.

Bare for at bekræfte, at jeg har anmeldt følgende sager til [kommune 1] vedr. [vej 1] 4:

1 Taget på carporten

2 Genopretning af plankeværk i skel.

Der ud over har jeg taget kontakt til Plan og Byg angående opfyld af bygningsaffald, som falder ind på min grund.

[...]"

Mailen er sendt i forbindelse med et tidligere salg af ejendommen.

Der er endvidere til sagen indsendt følgende brev af den 10. maj 2022 fra [kommune 1] til forhenværende ejer af ejendommen:

"Opfølgning på sag vedr. lovliggørelse af carport samt udestue [vej 1] 4

Vi er blevet orienteret om, at der fortsat er problemer med tagvand fra din carport, som løber ind til naboen [vej 1]. Du skal sikre at al tagvand bliver på din grund. Du skal derfor undersøge samt udbedre forholdet, så det ikke er til gene for din nabo.

Vi har kigget på det fremsendte materiale, vedr. lovliggørelse af carport samt udestue, hvor vi kan se flg. Udfordringer.

Udestuen

Udestuen er placeret foran et værelse og blokerer derved for den flugtvejsmulighed/redningsåbning, som der er for det pågældende værelse, udestuen er derfor i strid med de præaccepterede løsninger.

En løsning kunne eksempelvis være at fjerne den ene facade i udestuen så den fremadrettet fungerer som overdækket terrasse.

Alternativet er at der skal fremsendes en teknisk redegørelse fra en brandrådgiver, der kan stå inde for byggeriet.

Carporten

Carporten sammen med udhuset ved siden af har en samlet længde på mere end 12 m.

Tagvandet løber ind til naboen [vej 1]. Bygningsreglementet anfører at den samlede længde af byggeri nærmere skel end 2,5 m må ikke udgøre mere end 12 m.

Da vi var på besigtigelse nævnte du at du evt. påtænker at fjerne det store tag på carporten så det kun er den oprindelige del af denne som bliver tilbage (der forelægger en tilladelse til denne fra hhv. 1959 og 1967).

Såfremt du fortsat påtænker denne løsning kan det gøres uden byggetilladelse, da denne allerede er godkendt og dermed vil du ikke blive opkrævet et byggesagsgebyr for den del af byggeriet.

*Såfremt du ønsker at bibeholde carporten som den er i dag, vil den kræve en tilladelse og da den samlede længde af carport + udhus overstiger 12 m vil det kræve at vi foretager en helhedsvurdering samt sender sagen i høring hos din nabo og vi vil da være nødt til at opkræve et byggesagsgebyr.
[...]"*

Den 6. september 2022 sendte byggesagsbehandler ved [kommune 1] følgende mail til ejeren af [vej 1] 2:

"Hej FF

Blot til orientering har jeg i dag været i dialog med den ejendomsmægler som har [vej 2] til salg.

Jeg har orienteret dem om at vi har en sag på ejendommen, hvor der er dels en overdækning samt en udestue som er opført uden tilladelse og at der fra overdækningen ledes tagvand ind til nabo. Vi har orienteret ejendomsmægleren om at der er tale om forhold som vi umiddelbart ikke mener kan opnå retlig lovliggørelse. Vi har ligeledes orienteret ejendomsmægleren om at evt. kommende ejer vil blive pålagt at bringe forholdene i orden.

[...]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun i forbindelse med sin interesse for ejendommen rettede henvendelse til [kommune 1], som oplyste hende om, at en udestue i ejendommen var ulovligt opført, og skulle lovliggøres. Hun erfarede i den forbindelse, at udestuens areal indgik i ejendommens samlede boligareal på 106 m². Mens de seks fortrydelsesdage i forbindelse med købet løb, afholdt klager et møde med kommunen, hvor hun fik oplyst, at hun blot skulle sikre en flugtvej.

I medio januar blev klager bekendt med en mailkorrespondance mellem hendes nabo, [kommune 1] og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Klager har anført, at [kommune 1] i denne mailkorrespondance tydeligt har givet udtryk for, at udestuen ikke vil kunne godkendes under nogen omstændigheder.

Klager har dernæst anført, at hun efter overtagelsen af ejendommen er blevet bekendt med, at der tidligere har været narko- og hæleri-relaterede aktiviteter på ejendommen, og at hun som følge heraf har haft ubudne gæster fire gange. Klager har anført, at flere lokale borgere over for hende har givet udtryk, at det er et forhold, som har været bredt kendt i byen, og hun har på den baggrund svært ved at tro, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ikke også skulle have haft denne viden.

Klager har dermed samlet set anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at ejendommen i salgsopstillingen stod angivet med et samlet boligareal på 106 m², idet den ulovligt opførte udestue ikke skulle indgå i arealet, og at indklagede ikke oplyste hende om, at der tidligere havde været narko- og hælerirelaterede aktiviteter på ejendommen.

Klager har i sin replik anført, at det er korrekt, at hun var bekendt med, at udestue og carport ikke var lovliggjort. Hun fik dog ud fra tilstandsrapporten det indtryk, at det handlede om få tekniske forbedringer. Hun blev først den 19. januar 2023 – efter udløbet af fortrydelsesretten – bekendt med, at der i 2019 var rejst en politisag fra kommunens side om nedrivning af både udestue og carport. Klager har i den forbindelse henvist til mail af den 14. december 2020, hvor ejeren af ejendommen beliggende [vej 1] har sendt en mail til en mailadresse om, at sagen angående taget på carporten er anmeldt til [kommune 1]. Klager har endelig anført, at det må være i strid med god ejendomsmæglerskik, at en professionel aktør i et forbrugerforhold fraskriver sig sit ansvar, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har gjort ved tilføjelse af de forskellige vilkår i købsaftalens pkt. 11.

Klager har endelig anført, at hun af en medarbejder fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed blev anbefalet ikke at nedjustere boligarealet for ejendommen ved kommunen, idet mægleren så ville få vanskeligt ved at gensælge ejendommen. Klager fik imidlertid øjeblikkeligt korrigeret arealet hos kommunen.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar bl.a. anført, at indklagede ved mail af 5. september 2022 spurgte [kommune 1] ind til byggesager på ejendommen, hvortil kommunen den 6. september 2022 oplyste, at der var en ulovligt opført udestue samt en ulovlig opført overdækning/carport.

Indklagede var derfor bekendte med udfordringerne angående de oplyste m² for ejendommen, herunder lovliggørelse af udestue og overdækning/carport. Disse forhold blev derfor særskilt tilføjet under købsaftalens pkt. 11 henholdsvis under overskrifterne ”Uoverensstemmelser på BBR” og ”Lovliggørelse af bygninger”. Af sidstnævnte vilkår fremgik desuden en direkte henvisning til mailen af den 6. september 2022 fra [kommune 1]. Denne mailkorrespondance var ligeledes en del af handlens dokumenter.

Indklagede har loyalt oplyst om, at der var uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold, at der ikke var ansøgt om godkendelse/byggetilladelse, og at det var nødvendigt med en lovliggørelse af bygningerne, hvorfor klager var bekendt med disse forhold ved aftalens indgåelse. Ved sin underskrift på købsaftalen erklærede klager sig enige i disse forhold. Der var desforuden taget højde for disse forhold i købesummen for ejendommen.

Indklagede har ikke haft kendskab til, at der skulle versere en sag ved politiet angående et påbud om nedrivning af udestuen.

Indklagede har afvist, at de skulle have haft viden om, at der tidligere skulle have været narko- og hælerirelaterede aktiviteter på ejendommen.

Indklagede har afvist, at de skulle have foreslået klager ikke at rette henvendelse til [kommune 1] med henblik på at få korrigeret ejendommens areal.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

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.

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

Ejendommens boligareal

Af § 6, stk. 1, nr. 5 i bekendtgørelse nr. 1413 af 30. november 2023 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom 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.

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.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at ejendommens BBR-areal var angivet til 106 m² på tidspunktet, hvor indklagede udarbejdede salgsopstillingen for ejendommen.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har indhentet en opdateret BBR-udskrift den 4. januar 2024. Af denne fremgår det, at boligen nu er registreret med et boligareal på 103 m².

Nævnet bemærker, at det udelukkende er klagers påstand, at boligarealet var fejlagtigt oplyst i salgsopstillingen. Dette ses ikke dokumenteret. Henset til at klager til sagen har oplyst, at hun den 8. februar 2023 anmodede om at få korrigeret boligarealet på BBR til 74,8 m², samt henset til den indhentede BBR-meddelelse af den 4. januar 2024, hvoraf der fremgår et samlet bygningsareal på 103, finder nævnet det efter en samlet vurdering ikke i tilstrækkelig grad dokumenteret, at det oplyste

boligareal for ejendommen af tidligere ejer var angivet forkert i et omfang, der skulle have fået mægleren til at indse, at der var et misforhold mellem oplysningerne i BBR og de faktiske forhold. Hertil bemærkes, at nævnet heller ikke med sikkerhed kan lægge til grund, at udestuen efterfølgende er blevet lovliggjort og dermed rettelig kan indgå i boligens samlede areal.

Nævnet finder det i øvrigt ikke dokumenteret, at en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skulle have anbefalet klager ikke at korrigere boligens areal på BBR. Som følge heraf afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Ulovligt opført carport og udestue

Det lægges til grund som ubestridt, at ejendommens carport og udestue var ulovligt opført, og at der som følge heraf verserede en byggesag ved [kommune 1].

Nævnet finder, at de indklagede i forhold til dette klagepunkt har overholdt deres undersøgelses- og oplysningspligt. Nævnet har herved lagt vægt på, at de indklagede ved mail af den 5. september 2022 spurgte nærmere ind til den verserende byggesag ved [kommune 1], hvorefter et vilkår herom blev tilføjet i købsaftalens pkt. 11, ligesom mailkorrespondancen med [kommune 1] var vedlagt som handlens bilag. På den baggrund har de indklagede sikret sig, at klager var orienteret om, at der verserede en byggesag ved [kommune 1] angående ejendommens carport og udestue.

Nævnet bemærker i relation til dette klagepunkt, at mægleren ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 2, skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser. Dybdegående vejledning om det nærmere indhold af vilkårene i købsaftalen, herunder særlige vilkår i aftalens pkt. 11 og konsekvenserne heraf, må derfor som udgangspunkt påhvile købers rådgiver.

I bedømmelsen af dette klagepunkt er der lagt vægt på de oplysninger, som [kommune 1] gav indklagede direkte i mails af den 5. og 6. september 2023 – og at disse oplysninger ses at være videregivet til klager. At en byggesagsbehandler ved [kommune 1] i mail af den 6. september 2022 oplyste *klagers nabo* om, at indklagede var orienteret om, at der var tale om forhold, som ”ikke umiddelbart kan opnå retlig lovliggørelse” kan derfor ikke tillægges lige så høj bevismæssig værdi. Der er ligeledes lagt vægt på brevet af den 10. maj 2022 fra [kommune 1] til den tidligere ejer af ejendommen, og at brevets indhold indikerer, at der kan være mulighed for lovliggørelse af henholdsvis carport og udestue.

Det ses i øvrigt ikke dokumenteret, at de indklagede skulle have haft viden om, at der skulle versere en sag ved politiet angående et påbud om nedrivning af udestuen.

Tidligere aktiviteter på ejendommen

Det er normalt ikke en mæglers pligt at oplyse købere om, hvorledes den/de tidligere ejere af en ejendom har benyttet ejendommen. Selv hvis det er korrekt, at der tidligere har foregået narko- eller hæleriaktiviteter på ejendommen, og selv hvis mægleren var bekendt hermed, er det dermed ikke et forhold, som er omfattet af mæglerens oplysningspligt.

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 ejendomsmægleretik, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede

ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. Ejendomsformidlingsvirksomheden CC A/S frifindes herefter.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC A/S, 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