

Den 25. september 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 737 - 23/11744

AA
mod
Forhenværende ejendomsmægler BB,
CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 10. oktober 2023 har AA indbragt forhenværende ejendomsmægler BB, CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 at have oplyst, at ejendommens areal var 142 m², hvoraf 27 m² henhørte under udestuen, som ikke var godkendt til beboelse, at indklagede ejendomsmægler BB i mail af 16. november 2018 skrev til klager, at han kunne underskrive købsaftalen, idet sælger ville stå for godkendelsen af udestuen, og endelig at en betingelse om tilbageholdelse af 50.000 kr. af købesummen ikke var afstemt med klager.

Sagens omstændigheder:

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

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

Klager købte ejendommen ved købsaftale, som han underskrev den 17. november 2018.

Af købsaftalen fremgik følgende under pkt. 11:

"ÆNDRING AF UDESTUE TIL BEBOELSE

Sælger oplyser, at sælger er i gang med at ansøge om ændring af udestuen til beboelse. [kommune 1] meddeler dog, at dette ikke kan lade sig gøre med mindre der ansøges på ny. Sælger ønsker ikke at fortsætte ændringen af udestuens kategori til beboelse, hvorfor køber overtager forholdet som det forefindes. Køber er gjort opmærksom på, at såfremt udestuen ændres til beboelse vil dette påvirke ejendomsværdiskatten. Køber er indforstået med ovenstående skrivelse, og acceptere forholdet som det forefindes."

Af salgsoptstillingen, der var vedlagt købsaftalen, fremgik følgende om ejendommens areal:

”Arealer

Grundareal udgør: 1054 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal: 142 m²
- Indbygget udestue 27 m²

Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: m²
Boligareal i alt: 115 m²
Andre bygninger i alt: 0 m²

Den 16. november 2018 sendte indklagede ejendomsmægler BB følgende mail til klager:

*”Hej EE & AA,
Jeg har snakket med sælger i forhold til ændring af udestuen til beboelse.
Sælgerne acceptere, at sælger sørger for, at ansøge om at få godkendt udestuen til beboelse.
Så i kan godt underskrive aftalen. :-)
God dag.
Med venlig hilsen
BB”*

Hertil svarede klager:

”Hej BB

Sælger skal sørge for godkendelse til beboelse ikke kun ansøge om.

*Venlig hilsen
AA”*

Hvortil indklagede ejendomsmægler BB svarede følgende:

”Hej AA,

Naturligvis, sælger skal sørge for at få godkendt forholdet omkring udestuen.

*Med venlig hilsen
BB”*

Den 27. november 2018 sendte klagers køberrådgiver følgende mail til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

*”Til DD A/S i [by 1]
Jeg har nu gennemgået købsaftalen samt de angivne dokumenter, og kan godkende handlen
med forudsætning af:
[...]*

6) Som aftalt mellem køber og sælgers ejendomsmægler lovliggøres udestuen af sælger inden overtagelsesdagen, så denne er en del af det samlede boligareale. Såfremt dette ikke er sket inden overtagelsesdagen, tilbageholdes kr. 50.000,- i købesummen. Sælgers kreditorer skal godkende dette forhold.
[...]"

Hertil svarede indklagede CC den 27. november 2018:

"Efter at have drøftet fremsendte godkendelsesskrivelse pr. d. 27. november 2018, fremsendes hermed svarskrivelse.

[...]

6. Ok. Sælger bank accepterer tilbageholdelsen á kr. 50.000, hvis ikke byggesagen er afsluttet inden overtagelsesdatoen.

[...]"

Den 6. marts 2019 sendte indklagede CC følgende mail til klager:

"Vedr. byggesagen omhandlende udestuen på [vej 1], [by 1].

I henhold til vores telefonsamtale dags dato fremsendes hermed afklaring på ovenstående byggesag. [kommune 1] har givet afslag på dispensationssagen. I henhold til vedlagte skrivelse får sælger bank besked om om at tilbagebetale kr. 50.000 i købers favør.

Med venlig hilsen

CC"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at han i forbindelse med fremvisningen af ejendommen spurgte ind til status på udestuen, som var i åben forbindelse med stuen. Klager fik oplyst, at den kun var registreret som udestue, og dermed var åbningen til beboelsen ikke lovlig. Klager fik ligeledes oplyst, at sælger ville bringe forholdet i orden.

Klager havde herefter en mailkorrespondance med indklagede BB, hvor han lovede, at sælger sørgede for godkendelsen af forholdet omkring udestuen. Indklagede BB skrev samtidig, at klager derfor godt kunne underskrive aftalen.

Klager underskrev herefter aftalen, og hans købermægler tog forbehold for udestuens godkendelse.

Klager blev herefter den 6. marts 2019 orienteret om, at udestuen ikke kunne godkendes som aftalt. Ifølge klager afgjorde [kommune 1], at ændringen af udestuen til beboelse skulle opfylde BBR18, og efter et udenretligt syn og skøn fik klager vurderet, at en sådan ændring af udestuen til beboelse ville koste 325.000 kr.

Klager blev i 2021 pålagt at nedbringe kreditforeningslånet med 260.000 kr. som direkte konsekvens af de manglende beboelseskvmadratmeter i udestuen. Klager lovliggjorde herefter udestuen, så den ikke længere var i åben forbindelse med huset, og han solgte ejendommen i foråret 2023.

Klager har anført, at såfremt indklagede forhenværende ejendomsmægler BB ikke havde sendt mailen af den 16. november 2018, så havde klager ikke underskrevet købsaftalen.

Klager har anført, at han har købt en ejendom på 115 m² beboelse og 27 m² beboelse i udestuen, at han i stedet fik 115 beboelseskvadratmetre og 27 ulovlige kvadratmetre i udestuen, og at han solgte 115 beboelseskvadratmetre samt 27 lovlige udestuekvadratmetre. Dette har påført klager et tab på 400.000 kr.

Klager har i sin replik oplyst, at det tilbageholdte beløb på 50.000 kr. er godkendt af købermægler ved FF I/S uden klagers godkendelse/accept. Sælger har ifølge klager ligeledes påstået, at han ikke har haft noget at gøre med den aftale om lovliggørelse af udestuen, som indklagede forhenværende ejendomsmægler oplyste klager om. Klager har derfor anført, at det er ejendomsmægleren og købermægleren, der indbyrdes har lavet en aftale, som kun de to kendte til.

Indklagede

Indklagede forhenværende ejendomsmægler BB har indledningsvist oplyst, at han blev forflyttet fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed den 17. januar 2019. Han ophørte som ejendomsmægler den 31. maj 2019. Han er således ikke bekendt med, hvad der er sket omkring overtagelsestidspunktet, og han har ikke adgang til sagens bilag.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler BB har anført, at han repræsenterede sælger af ejendommen, og at han har rådgivet sælger korrekt: Klager var oplyst om, at udestuen ikke var godkendt, og klagers betingelse om godkendelse af denne, accepterede sælger. Derfor indeholder købsaftalens pkt. 11 den endelige aftale om udestuen.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler BB har erkendt, at han i sin mail til klager har udtrykt sig ”fyndigt”, men disse replikker ændrer ikke den indgåede aftale mellem sælger og klager.

Han husker ikke, om klager havde en købermægler eller var repræsenteret af advokat, men det er indklagedes opfattelse, at det må påhvile klagers rådgiver at vejlede om risici og mulighed for at sikre opfyldelse af aftalen.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD A/S har indledningsvist oplyst, at hverken CC eller ejendomsmægler BB længere er ansat hos virksomheden.

Det var i ejendomshandlen aftalt, at sælger skulle lovliggøre ejendommens udestue, således at denne var en del af beboelsen. Til sikkerhed herfor blev der af købesummen deponeret 50.000 kr. [kommune 1] afviste imidlertid efterfølgende en lovliggørelse af udestuen til beboelse, og sælger har dermed misligholdt sin forpligtelse i henhold til aftalen mellem parterne.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD A/S har bestridt, at virksomheden har tilsidesat sine forpligtelser i henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. eller har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet det ikke kan bebrejdes virksomheden, at sælger efterfølgende misligholdte sine forpligtelser i henhold til købsaftalen.

Indklagede har henvist til, at det af de fremlagte dokumenter fremgår, at klager i forbindelse med handlen var repræsenteret af FF I/S som købermægler, som godkendte aftalen mellem parterne om, at sælger skulle lovliggøre udestuen inden overtagelsesdagen.

Idet klager eller købermægler ikke stillede som betingelse, at handlen kunne ophæves, såfremt sælger ikke lovliggjorde udestuen, må klager have accepteret risikoen herfor og samtidig have accepteret

erstatningen på 50.000 kr. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har bestridt, at sælger ikke skulle have accepteret betingelsen. Der er således indgået en endelig og bindende aftale mellem sælger og klager.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten:

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov 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. Det følger af § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, at nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Indklagede CC er ikke godkendt ejendomsmægler. Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen over ham personligt, jf. lovens § 52, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvist.

Klagen over indklagede CC afvises derfor, jf. § 8, stk. 1 i disciplinærnævnsbekendtgørelsen.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler BB var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler, jf. lovens § 28, stk. 1. Den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret 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 medhjælperens ageren er i overensstemmelse med loven, herunder god ejendomsmægleretik. Dette ansvar kan ikke delegeres. En ansvarlig ejendomsmægler kan derfor stilles til disciplinært til ansvar for medhjælperes handlinger og undladelser.

Nævnet bemærker, at indklagede forhenværende ejendomsmægler BBs godkendelse som ejendomsmægler bortfaldt den 21. december 2019. Han var dermed godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for de handlinger, som denne sag vedrører.

Ad realiteten:

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægleretik, 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.

Antal kvadratmetre

Af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 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 ekspeditionsrættens 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).

Nævnet lægger til grund som ubestridt, at udestuen på tidspunktet for klagers erhvervelse af ejendommen ikke var godkendt til beboelse, og at disse kvadratmetre derfor ikke kunne indgå i ejendommens samlede boligareal.

Disciplinærnævnet lægger ligeledes til grund, at det af salgsopstillingen fremgik, at hovedbygningens bebyggede areal udgjorde 142 m², heraf 27 m² indbygget udestue, og at ejendommens boligareal var 115 m².

Nævnet finder på den baggrund, at oplysningerne om ejendommens areal er angivet korrekt i salgsopstillingen. Det ændrer ikke herved, at det af beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen fremgår, at ejendommen *"råder over 142 m²"*, idet det ikke samtidig angives, at dette udgør ejendommens *boligareal*.

Mail af den 16. november 2018

Af købsaftalen af den 15. november 2018 fremgår følgende af pkt. 11:

"Sælger oplyser, at sælger er i gang med at ansøge om ændring af udestuen til beboelse. [kommune 1] meddeler dog, at dette ikke kan lade sig gøre med mindre der ansøges på ny. Sælger ønsker ikke at fortsætte ændringen af udestuens kategori til beboelse, hvorfor køber overtager forholdet som det forefindes. Køber er gjort opmærksom på, at såfremt udestuen ændres til beboelse vil dette påvirke ejendomsværdiskatten. Køber er indforstået med ovenstående skrivelse, og acceptere forholdet som det forefindes."

Indklagede forhenværende ejendomsmægler BB oplyste herefter i mail af den 16. november 2018 klager om, at sælger accepterede at sørge for at få udestuen godkendt til beboelse. Det findes ikke godtgjort, at denne mail og tillæg til aftalen skulle være afsendt uden sælgers vidende og accept.

Nævnet finder, at vilkåret i købsaftalens pkt. 11 samt den efterfølgende mailkorrespondance mellem parterne angående lovliggørelsen af udestuen til beboelse må anses som en almindelig forhandling i forbindelse med handel af fast ejendom. Det kan ikke bebrejdes indklagede forhenværende ejendomsmægler, såfremt sælger efterfølgende ikke overholdt denne aftale om lovliggørelse af udestuen. Dette må være købers risiko, og aftalen mellem parterne om tilbageholdelsen af 50.000 kr., såfremt byggesagen ikke var afsluttet inden overtagelsesdagen, sikrede i det tilfælde køber en kompensation på 50.000 kr. Indklagede forhenværende ejendomsmægler var i handelssituationen sælgers mand og skulle varetage sælgers interesser. Såfremt klager ønskede et gunstigere vilkår indføjet i købsaftalen i tilfælde af, at udestuen ikke kunne godkendes til beboelse, måtte dette have været et forhold, som klagers køberrådgiver skulle have rådgivet klager nærmere om.

Vilkår i købsaftale

Klager har anført, at vilkåret angående tilbageholdelsen af 50.000 kr., såfremt sælger ikke fik godkendt udestuen til beboelse, blev godkendt af klagers køberrådgiver, men at vilkåret ikke var afstemt med ham.

Da nærværende klage er indgivet mod sælgers ejendomsmægler og ikke klagers daværende køberrådgiver, afstår nævnet fra at tage nærmere stilling til dette klagepunkt.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler BB har således ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

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. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

THI BESTEMMES

Sagen mod CC afvises.

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 5.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 7.

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