

Den 25. september 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 749 - 23/13895

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 28. november 2023 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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 givet forkerte oplysninger om ejendommens opførelse, herunder en arkitekts medvirken, hvorvidt der var tale om selv-/medbyg, og om der var tegnet byggeskadeforsikring, ved at have givet forkerte oplysninger om ejendommens boligareal og en række andre forhold.

Sagens omstændigheder:

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

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

Klagerne fik fremvist ejendommen den 24. januar 2021, og klager sendte efter fremvisningen følgende mail til indklagede:

"Kære DD

Tak for en fremvisning i dag på [vej 1] – og tak for kaffe

Vi vil gerne købe boligen til udbudsprisen 14.995.000,- med overtagelse 1/8 2021.

[...]

Vi har ikke set tilstandsrapport, men formoder ud fra det oplyste, at intet graverende findes og at de få oplyste ting rettes inden overtagelsen. Skulle en ny besigtigelse komme på tale ville artikekt EE være et godt valg, idet han efter det oplyste er arkitekt på det oprindelige projekt.

[...]"

Klagerne erhvervede ejendommen ved købsaftale som klagerne underskrev den 28. januar 2021, og som sælgerne underskrev den 29. og 30. januar 2021.

Af købsaftalen fremgik følgende:

"5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen:

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kapitel 1 (huseftersynsordningen), som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelbeføjelser gældende over for sælger af køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:

Tilstandsrapport

udarbejdet den 27-01-2021 af FF, GG og HH

Elinstallationsrapport

udarbejdet den 06-01-2021 af II A/S

Ejerskifteforsikringstilbud

udarbejdet den 28-01-2021 af [[forsikring 1]

[...]

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

[...]

Tilstandsrapport og el-rapport

Køber har nøje gennemgået ejendommen med mægler.

Udbedringer

Det er mellem parterne aftalt, at sælger inden overtagelsesdagen udbedrer franske altaner mod øst samt utætheder i tagrender på det nord/østlige og syd/østlige hjørne.

Såfremt ovennævnte på overtagelsesdagen ikke er udbedret, eller ikke er udbedret i overensstemmelse med, hvad der er aftalt mellem parterne, er køber berettiget til at tilbageholde kr. 50.000,00 i købesummen, indtil forholdene er udbedret, og der foreligger skriftlig erklæring fra byggesagkyndig HH om, at forholdene nu er udbedret i overensstemmelse med aftalen. Omkostningerne til den byggesagkyndige, som skal påse, at forholdene er udbedret, betales af sælger.

Ejerskifteforsikring/husforsikring

Vedr. ejerskifteforsikringstilbud til køber:

Sælger er gjort opmærksom på reglerne omkring tilbud på ejerskifteforsikring og betaling af ½ ejerskifteforsikring.

Sælger har valgt at tilbyde køber BASIS ejerskifteforsikring.

[...]

Disponible rum i kælder

Køber er gjort bekendt med, at der er disponible rum i kælderen, som ikke er godkendt til beboelse jf. BBR.

[...]

Diverse

Køber er bekendt med og accepterer, at sælger har oplyst følgende:

at det af BBR ejermeddelelsen og byggetilladelse fremgår, at huset er opført i 2015. Dog gør sælger opmærksom på, at der i garageanlægget er efterladt mur mod syd og øst, som er fra det oprindelige hus.

[...]

14. Handlens dokumenter

[...]

Købsaftalen består af 9 sider.

Herudover har køber modtaget:

[...]

BBR-ejermeddelelse

Byggesagsarkiv

Byggesagsarkiv 1

Byggesagsarkiv 2

Byggesagsarkiv 3

Byggesagsarkiv 4

Byggesagsarkiv 5

Ejendomsdatarapport

[...]”

Af salgsopstillingen, der var vedlagt købsaftalen, fremgik følgende:

”Arealer

Grundareal udgør: 1305 m²

Grundareal ifølge: ESR

Hovedbyg. bebyg. areal: 155 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Boligareal i alt: 305 m²

Andre bygninger: 91 m²

-heraf Garage 91 m²

Bygningsareal ifølge: BBR

-af dato: 02-12-2020”

Af BBR-meddelelsen af den 6. januar 2021 fremgik følgende:

”Bygningsnr.: 3

Adresse: [vej 1], [by 1]

Fritliggende enfamilieshus (Bygningens anvendelse 120)

[...]

Antal etager u. kælder & tagetage: 2

[...]

Areal i grundplan m2	Samlet andet areal m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal 155	Samlet andet areal 0	Samlet boligareal	305
Overdækket areal 39	Heraf affaldsrum i terræn 0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder 0	
Areal i hele bygningen m2	Heraf indbygget garage 0	Samlet erhvervsareal 0	
Samlet bygningsareal (excl. 305	Heraf indbygget carport 0	Heraf erhverv i kælder 0	
kælder og tagetage)	Heraf indbygget udhus 0	Antal etager u. kælder & tagetage 2	
Samlet kælderareal 0	Heraf lukkede overdækninger 0		
Heraf udnyttet kælder 0	Heraf indbygget udestue el. lign. 0		
Heraf dyb kælder 0	Heraf udvendig efter isolering 0		
Samlet tagetageareal 0	Heraf øvrige arealer 0		
Heraf udnyttet tagetage 0	Heraf indbygget garage i kælder 0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Byggeskadeforsikringsselskab: Ingen byggeskadeforsikring

[...]

Bygningsnr.: 4

Adresse: [vej 1], [by 1]

Bygningens anvendelse: Garage (med plads til et eller to køretøjer) (Bygningens anvendelse 910)

[...]

Areal

Bebygget areal: 91 m2

Samlet kælderareal: 59 m2”

Der er til sagen indsendt et tilbud på ejerskifteforsikring fra [forsikring 1] dateret den 28. januar 2021. Tilbuddet var vedlagt købsaftalen.

Der var ligeledes vedlagt en række dokumenter fra byggesagsarkivet (”byggesagsarkiv 1-5”) til købsaftalen. Af disse dokumenter fremgik blandt andet ansøgning om byggetilladelse og selve byggetilladelsen. Af disse dokumenter fremgik ligeledes følgende erklæring, som var underskrevet af begge sælgere:

”Erklæring ved fravalg af byggeskade-forsikringen

Ejerdokumentation for byggeriets opførelse. Afgives i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Hermed erklæres og dokumenteres på tro og love, at jeg er ansvarlig for at styre opførelsen af byggeriet, der ansøges om byggetilladelse til, herunder at koordinere de enkelte udførende håndværkeres arbejde. Jeg er bekendt med reglerne om byggeskadeforsikring, jf. byggelovens §§ 25 A-F og erklærer hermed, at jeg er omfattet af reglen i byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 5. Jeg er bekendt med, at manglende forsikring betyder, at jeg i tilfælde af byggeskader kan risikere selv at skulle dække og udbedre disse (læs mere på bagsiden).

Det er strafbart, hvis du forsætligt eller groft uagtsomt afgiver urigtige eller vildledende oplysninger til kommunalbestyrelsen om forhold, der er af betydning for, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring, eller hvis du fortier sådanne oplysninger, jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra i.

Vurderer kommunen, at byggeriet skal være omfattet af byggeskadeforsikringen, vil byggetilladelsen først kunne gives, når der er fremsendt en kopi af tilbud på byggeskadeforsikring. Kommunens afgørelse kan påklages til Statsforvaltningen.

[...]"

Der var ligeledes vedlagt en bygherreerklæring, hvoraf følgende fremgik:

"Bygherreerklæring

Erklæring vedr. teknisk dokumentation (Jf. BR 10 kap. 3-8).

Indsendes ved færdigmelding.

[...]

Undertegnede ansøger erklærer hermed:

At bygningen er opført i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser jf. BR 10 kap. 3-8.

At den fornødne dokumentation vedr. tekniske forhold er vedlagt denne erklæring.

[...]"

Erklæringen var underskrevet af begge sælgere.

Af vejledningen til bygherreerklæringen fremgik følgende:

"Færdigmelding/ibrugtagning

*Samtidig med at bygningen tages i brug og færdigmeldes til kommunen, sender ansøgeren **erklæringen**, hvor der skrives under på, at byggelovens og bygningsreglementets bestemmelser er overholdt, samt at den fornødne dokumentation vedrørende tekniske forhold er vedlagt erklæringen.*

Ansøgeren er ansvarlig for, at alt relevant materiale er indsendt til kommunen.

Kommunen har i den forbindelse alene en arkivfunktion. Det betyder, at kommunen alene skal kontrollere, at ansøger har skrevet under på følgende to ting:

- 1. At byggesagen overholder lovgivningens krav.*
- 2. At den fornødne dokumentation er indsendt.*

Kommunen undersøger ikke de fremsendte dokumenter. Skulle det efterfølgende vise sig, at dokumenterne indeholder oplysninger om ulovlige forhold, kan kommunen ikke holdes ansvarlig ved f.eks. en senere lovliggørelsessag."

Den 5. februar 2021 sendte klagernes advokat følgende godkendelsesskrivelse:

”Vedr.: Sagsnr. 36140000348 – handel om [vej 1], [by 1]

Tak for den modtagne købsaftale, som jeg har gennemgået med min(e) klienter.

Jeg kan på vegne af køber godkende handlen på betingelse af:

[...]

at det mellem parterne er aftalt, at sælger udbedrer franske altaner mod øst samt utætheder i tagrender på det nord/østlige og syd/østlige hjørne. Såfremt ovennævnte på overtagelsesdagen ikke er udbedret, er køber berettiget til at tilbageholde kr. 50.000,00 i købesummen.

[...]

Jeg kan oplyse, at køberne overvejer at tegne ejerskifteforsikring. Når oplysning om, hvor der tegnes ejerskifteforsikring og husforsikring foreligger, vil jeg straks orientere mægleren.

[...]”

Den 8. februar 2021 sendte sælgernes advokat følgende godkendelsesskrivelse:

”[...]

På vegne sælgerne kan jeg herved godkende handlen på betingelse af,

1. at køberne accepterer,

- a. at pumper til sæbedispensere ved håndvaskene i begge badeværelser er defekte,*
- b. at sælgerne inden overtagelsesdagen lader censorer/lysstyringsanlæg efterse af JJ, således at anlægget er funktionsdygtigt pr. overtagelsesdagen. Sælgerne indestår ikke for efterfølgende eventuelle problemer hermed og oplyser i øvrigt, at der ikke er leverandørgaranti på anlægget,*

2. at køberne accepterer, at der skal opsættes hegn/hæk i skel efter nærmere aftale med ejeren af [vej 2], [by 1], og at køber skal afholde halvdelen af udgiften hertil.

Samtidig bemærkes:

3. at sælgerne lader hynder til udendørs loungesæt medfølge,

4. at køberne kan få adgang til ejendommen med håndværkere forud for overtagelsesdagen, efter forudgående aftale med sælgerne,

5. at ejendommen er opført i 2 plan samt dertilhørende garageanlæg,

6. at kun beboelsesdelen er fuldmuret,

7. at ejendommens kloak ikke er separeret,

8. ad tilstandsrapportens side 2 vedrørende REVISION 2 af 27.1.2021 præciseres:

Der er lagt en elastisk gummifuge langs hele terrasselinjen ind mod husfacaden på 1 sals terrasse. Sælger opdager skaden, da der opstod misfarvninger på murværket.

Årsagen var, at den elastiske gummefuge var sluppet, og derved kunne vand og fugt sive ind.2/2

Sælgerne udbedrede skaden ved at etablere en afvandingskanal langs husets facade på

1. sals terrasse. Byggesagkyndig HH og arkitekt EE konstaterede

med en fugtmåler, at skaden var udbedret.

Sælgerne indestår dog ikke for evt. fremtidige problemer med afvandingskanalen.

Hvad angår brev af 5. februar 2021 til jer fra købers advokat, KK, bemærkes:

1. at: OK.

Jeg kan forstå, der er stillet garanti for restkøbesummens betaling. Da det ikke nødvendigvis er ensbetydende med, at der er bevilget den fornødne finansiering, forudsætter jeg, at forbeholdet om normal 80% realkreditbelåning frafalder indenfor 7 arbejdsdage.

2. at: OK

3. at: OK

Jeg har sendt cc til købernes advokat, KK, [mail 1] til besvarelse.

Købers advokats besvarelse af ovenstående må ikke give anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

LL”

Det fremgår af sagens oplysninger, at klagerne ønskede at tegne ejerskifteforsikring ved forsikringsselskabet [forsikring 2] i stedet for [forsikring 1], som var det forsikringsselskab, som der var vedlagt et tilbud fra i købsaftalens dokumenter.

Forsikringsselskabet [forsikring 2] sendte den 23. april 2021 følgende mail til klager:

”Hej AA

Mange tak for din mail med ønske om tilbud på ejerskifteforsikring.

Vi må desværre takke nej til at give et tilbud i denne handel, da vi ikke ønsker den konkrete risiko

Vi har prøvet at få fat i en liste over de håndværker der har opført ejendommen, dette har desværre ikke kunne lade sig gøre.

Hvorfor vi har ønsket at se denne samt snitte tegninger er fordi der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring, under opførelsen af ejendommen, og vi vil godt sikkert at der ikke er tale om selv/medbyg.

[...]”

Hertil svarede klager:

”HEJ MM

tak for din mail, som jeg desværre må tage til efterretning.

Kunne du venligst oplyse mig fra jeres arkiv, hvilken dato DD første gang anmodede om forsikringen, herunder og gerne med kopi, hvornår i januar du anmodede om de supplerende oplysninger.

[...]”

Hertil svarede forsikringsselskabet:

”Første gang vi spørger om håndværker lister er 12.01.2021.”

Forsikringsselskabet sendte i den forbindelse følgende mailkorrespondance, som de tidligere havde haft med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Hej DD

Tak for jeres henvendelse.

For at kunne udarbejde et tilbud på en ejerskifte forsikring, skal vi bruge snittegninger og håndværkerliste på boligen, da huset er uden byggeskade.

I forhold til håndværkerlisten, skal vi både bruge CVR numre og navne på alle håndværkerne.

Så snart vi har dette kigger vi på sagen igen.

[...]"

Hertil svarede en medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Til [forsikrings 2]

Jeg vedhæfter snittegninger.

Der findes ingen håndværkerliste i byggesagsarkivet.

[...]"

Den 26. april 2021 sendte klagerens advokat følgende brev til sælger og indklagede:

"Vedr.: Sag [sagsnummer 1] – handel om [vej 1], [by 1]

Min klient har orienteret mig om, at der i forbindelse med handlen er givet urigtige/mangelfulde oplysninger.

Køber er af sælger/ejendomsmægler orienteret om, at arkitekten fungerer som rådgiver under byggeprojektet, hvilket køber lagde stor vægt på, da det skabte troværdighed omkring af ejendommen er tilvejebragt korrekt og under professionelt tilsyn – dette har dog nu vist ikke at være tilfældet. Sælger har selv stået for tilsynet.

Endvidere har mægler/sælger tilbageholdt oplysninger om, at der ikke kunne tegnes ejerskifte forsikring hos [forsikring 2], idet håndværkerlisten er mangelfuld, og der ikke er tegnet byggeskadeforsikring ved opførslen – disse oplysninger er tilbageholdt overfor køber.

Derudover har man undladt at informere køber om eksistensen af teknikrummet, og den gamle fjernvarmeinstallation.

Ved at sælger er fremkommet med urigtige oplysninger, tilbageholdt oplysninger om teknikrummet samt haft kendskab til, at der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring hos [forsikring 2] (uden at sige det), har sælger således misligholdt sin loyale oplysningspligt i et sådan omfang, at køber fuldstændig har mistet tilliden til sælger og kvaliteten af ejendommen, hvorfor køber kræver købet ophævet.[...]"

Hertil svarede sælgernes advokat følgende:

"Din ref. 47106 – [vej 1], [by 1]

Jeg skal hermed besvare dit brev af den 26. april 2021 på vegne af sælgerne. Jeg har drøftet brevet med ejendomsmægler DD.

Det afvises, at der på nogen måde er grundlag for en ophævelse af købsaftalen underskrevet den 26. marts 2021. Jeg har noteret mig, at handlen blev endeligt godkendt af køber den 12. februar 2021, hvor købers advokat meddelte, at alle forbehold i handlen var opfyldt.

Det afvises også, at sælger/mægler er fremkommet med urigtige oplysninger, at sælger/mægler har tilbageholdt oplysninger og at sælger/mægler har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

1. Vedrørende arkitekt:

Det bestrides, at sælger/mægler har orienteret køber om, at arkitekten har fungeret som rådgiver under byggeprojektet. Det bestrides i øvrigt, at det var et forhold, som køber lagde stor vægt på og at denne omstændighed skulle være kendelig.

Det bemærkes, at køber har fået udleveret byggesagsarkivet i forbindelse med handlen. Heraf fremgår det, at EE har tegnet huset, men at dokumenterne er underskrevet af OO. EE har ikke fungeret som tilsyn og det har heller ikke været drøftet.

Det bestrides i øvrigt – ex tuto – at der er tale om et forhold som kan berettige til en ophævelse af købsaftalen.

2. Vedrørende forsikring:

Det bestrides, at sælger/mægler har tilbageholdt oplysninger vedrørende forsikringsforhold. Sælger er ikke bekendt med, om der kan tegnes en ejerskifteforsikring hos [forsikring 2]. Sælger har indhentet et tilbud fra [forsikring 1].

Tilbuddet fra [forsikring 1] var vedlagt den købsaftale som parterne opnåede enighed, og det er først efter aftalens indgåelse, at sælger er blevet bekendt med, at [forsikring 2] ikke vil tegne ejerskifteforsikring.

Det er i øvrigt uden betydning om køber kan tegne en ejerskifteforsikring hos et andet forsikringsselskab. Det har i øvrigt heller ikke været en betingelse for køber, at ejerskifteforsikring skulle tegnes ved [forsikring 2].

Det bemærkes, at det fremgår direkte af ejendomsdatarapporten, at der ikke er tegnet byggeskadeforsikring.

Det bestrides, at "håndværkerlisten" er mangelfuld.

Der er således på ingen måde tilbageholdt oplysninger vedrørende forsikringsforhold. Det bestrides i øvrigt – ex tuto – at der er tale om et forhold som kan berettige til en ophævelse af købsaftalen.

3. Vedrørende teknikrum og fjernvarmeinstallation:

Hele huset har været fremvist for køber og teknikrummet fremgår af tegningerne i byggesagsarkivet. Eksistensen af teknikrummet er derfor – på ingen måde – udtryk for en mangel.

Der er naturligvis opsat nye fjernvarmeinstallationer.

*Der er ikke grundlag for en ophævelse af handlen. Jeg skal straks anmode om at få bekræftet, at køber agter at efterleve aftalen og opfylde sine forpligtelser. Såfremt jeg ikke senest den 28. april 2021 modtager en sådan bekræftelse, må det forventes, at jeg vil foretage de nødvendige skridt til varetagelse af mine klienters interesser. Mine klienters retsstilling forbeholdes i enhver henseende.
[...]"*

Det fremgår af sagens oplysninger, at klagerne har bestilt en opmåling af ejendommen ved en landinspektør. Der er til sagen indsendt et brev fra landinspektøren, hvorefter følgende fremgår:

*"Hej AA
Hvis man ser bort fra de opgivne mål (altså de udstykkede længder/bredder til grundene), og i stedet lade muren danne skel mod vej, så ja.
Men, jeg fastholder nu min afsætning. Herved fastholdes udstykningsmål.
Jeg har ingen viden om muren ved vej. Men skelmålingerne mod vej er fra år 1939, så muren - såfremt kant af denne skulle udgøre skel - skal være fra før denne tid.
Kort uden luftfoto som baggrund er vedsendt.
Opgørelse af arealer - se 3 medfølgende skitser:
Boligareal
- areal, der er godkendt til beboelse. Dvs. i dit tilfælde er kælder (niveau -1) ikke godkendt jf. byggetilladelse af d. 3.5.2023 sagsnr. 11/48045.
- kælder medtages ikke og ej heller overdækkede arealer (åbne terrasser, altaner mv).
- samlet areal = 157 m² (for Bygning 3)
Bygningsareal
- bygningens "fodaftrek" på jorden
- kælder medtages ikke og ej heller overdækkede arealer (åbne terrasser, altaner mv).
- samlet areal = 157 m² (for Bygning 3) og 94 m² (for Bygning 4)
Hvad siger du til beregningen ?
Og ønsker du denne indberettet til kommunens BBR-afdeling?
Venlig hilsen
PP
Landinspektør"*

Ovenstående oplysninger blev sendt til kommunen, hvorefter en byggesagsbehandler ved [by 1] Kommune sendte følgende brev til klager:

*"Hej AA,
Nedenfor har jeg opsummeret vores bemærkninger til de fremsendte oplysninger.
Baggrunden for vores bemærkninger er at der oprindeligt er givet byggetilladelse til bolig fordelt over to etager på 305 m² samt ændring af eksisterende kælder til udhus.
Vi har ikke bemærkninger til den øvre etage, og der foretages ikke ændringer på denne etage hvad angår BBR.*

Den mellemliggende etage registreres som kælder (kælder 1). Ud fra de indsendte oplysninger registreres den med 95 m² dyb kælder. De 95 m² er kælderareal med loft mindre end 1,25 meter over terræn.

Før vi kan ændre BBR i kælder 1, skal du oplyse om anvendelsen og arealet på rummene, som er markeret på plantegningen nedenfor. Du bedes fremsende oplysningerne til mig.

Den fremsendte plantegning over den nedre etage (kælder 2) er ikke umiddelbart indgået i den tidligere byggesag. Den oprindelige byggetilladelse muliggjorde ikke at der kunne opnås indvendig adgang fra kælder 2 til kælder 1. Samlet medfører det, at vi betragter enfamiliehuset for at indeholde en stueetage og to kælderetager.

Der er umiddelbart foretaget en udgravning som har udvidet etagearealet, som kræver ansøgning om byggetilladelse, jf. Bygningsreglementets § 2 stk. 1.

Da enfamiliehuset indeholder en stueetage og to kælderetager kan byggeriet ikke umiddelbart indplaceres i brandklasse 1 eller brandklasse 2, og ligger uden for de præ-accepterede løsninger.

De præ-accepterede løsninger angiver retningslinjer for byggeriets brandmæssige sikkerhedsniveau. De præ-accepterede løsninger kan benyttes til at dokumentere, at Bygningsreglementets krav til det brandmæssige sikkerhedsniveau er opfyldt for byggeri i brandklasse 1 og brandklasse 2.

Enfamiliehuset afviger fra de præ-accepterede løsninger. Med den baggrund skal der redegøres for at enfamiliehuset lever op til de brandmæssige krav i Bygningsreglementet. Det skal belyses i forbindelse med en lovliggørelsessag, som vi vil oprette.

Lovliggørelse kan ske enten ved, at du retablerer forholdene (fysisk lovliggørelse) eller ved, at du søger og opnår tilladelse til at bibeholde forholdet (retlig lovliggørelse).

Ansøgning om lovliggørelse skal fremsendes via den landsdækkende digitale ansøgningsportal Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk. Ansøgningstypen hedder "Fritliggende enfamiliehus, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse".

Ansøgningen skal være bilagt målsat og retvisende situationsplan, plantegninger, facadetegninger, snit samt andet relevant materiale fx billeder af det etablerede. Du kan genbruge fremsendte opmåling og tegninger.

Vi vil anbefale du kontakter en rådgiver, der kan hjælpe dig med at redegøre i forhold til ovenstående, såfremt du ikke selv har mulighed for det.

Derudover skal vi også gøre opmærksom på, at der skal indsendes teknisk dokumentation ved færdigmelding for de kapitler af bygningsreglementet, som enfamiliehuset er omfattet af. Her vil vi også anbefale at kontakte en rådgiver, såfremt du ikke selv kan udarbejde den relevante dokumentation. [...]"

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har den 8. august 2024 indhentet BBR-meddelelsen for ejendommen, hvoraf følgende fremgår:

"Bygningsnr.: 3

Adresse: [vej 1] (vejkode: 1516), [by 1]

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

[...]

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	157	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	247

Overdækket areal	47	Heraf affaldsrum i terræn 0	Heraf areal af lovlig beboelse i kældere	90
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage 0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kældere & tagetage	157	Heraf indbygget carport 0	Heraf erhverv i kældere	0
		Heraf indbygget udhus 0	Antal etager u. kældere & tagetage	1
Samlet kældereareal	204	Heraf lukkede overdækninger 0		
Heraf udnyttet kældere	0	Heraf indbygget udestue el. lign. 0		
Heraf dyb kældere	95	Heraf udvendig efter isolering 0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer 0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kældere 0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

[...]

Bygningsnr.: 4

Adresse: [vej 1] (vejkode: 1516), [by 1]

Bygningens anvendelse: Garage (Bygningens anvendelse 910)

[...]

Areal

Bebygget areal: 94 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen"

Det fremgår ligeledes af sagens oplysninger, at der er blevet afholdt et syn og skøn på ejendommen den 13. januar 2023. Af denne syn- og skønserklæring fremgår det, at der er fundet flere fejl ved ejendommen, herunder vandindtrængen ved terrassedøre, terrasseklinker der er lagt uden fald væk fra bygningen, m.v. Det fremgår ligeledes af skønserklæringen, at skønsmanden kunne konstatere, at tegningerne fra kommunens byggesagsarkiv ikke var retvisende.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler i januar 2021 lovede at fremsende de korrekte tegninger og papirer på ejendommen, eftersom de udleverede tegninger på ejendommen ikke svarede til den eksisterende ejendom. Klagerne fik aldrig tilsendt disse dokumenter, trods flere rykkere herom og fornyet lovning på dem den 3. maj 2021, da klagerne overtog ejendommen.

Der er ligeledes uoverensstemmelser mellem BBR hvad angår ejendommens materialer, idet huset er oplyst som fuldmuret af sælger, mens der fremgår andre oplysninger på BBR. Dette burde ligeledes have skærpet indklagede ejendomsmæglers opmærksomhed, og hun burde have fået disse forhold afklaret med sælger, særligt da arkitettegningerne ikke svarer til bygningernes fremtræden, og at tegningerne for bygning 4 fremtræder markant anderledes end også set af indklagede i salgsmaterialet.

Der er således misforhold mellem grundplanstegningerne i salgsoptstillingen, byggesagsarkivets tegninger og det, som beskrives i BBR. I byggesagsarkivets tegninger ses et hus i 2 plan (bygning 3 i BBR), mens indklagede ejendomsmægler har skitseret et hus i 3 plan og 3 trappeforløb, hvilket indikerer 3 plan. Indklagede ejendomsmægler skulle have undersøgt denne uoverensstemmelse yderligere. Bygning 4 har ingen kældere og består alene af 91 kvm 3-delt garager, hvilket også fremgår af salgsoptstillingens tegninger, mens de tegninger, der ligger i byggesagen, viser noget helt andet. Dette ville være svært at overse for indklagede, hvis hun havde læst byggesagen og ikke blot lagt den ulæst i sit arkiv.

Klagerne har i en præciserende bemærkning anført, at den BBR-meddelelse, der var vedlagt handlen, og som var dateret den 5. januar 2021 fremgik, at der er tale om to ikke-sammenhængende bygninger: En garagebygning 4 med en kælderdel og en boligdel med kun 2 etager og ingen kælder. Til trods herfor har indklagede ladet udarbejde egne grundplaner, som viser et hus med indbygget garage med adgang fra husets underste og ikke lovlige kælder, og modsat BBR, et hus i 3 etager hvor den nederste etage er kælder, og hvor den mellemste etage har gulv under terræn. Dette forhold kan ikke overses, og det burde derfor have givet indklagede anledning til at undersøge kælderarealet nærmere ved kommunen. Indklagede ville her have opdaget, at tegningerne ikke stemte overens med det hus, hun var i gang med at sælge. Indklagede burde således have forholdt sig til, at mellemste etage kunne være delvis kælder, og det burde have medført en overvejelse om, hvorvidt boligarealet kunne være korrekt, idet BBR ikke tilkendegav nogen form for kælder i bygning 3.

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler har brugt betegnelsen "ibrugtagningstilladelse" i "Mit arkiv" med henvisning til byggesagsarkivet. Klager er imidlertid kun stødt på en mangelfuld færdigmelding fra sælgerne i byggesagsarkivet, som er noteret som modtaget af kommunen uden pligt for dem til at eftergå, om alle dokumenter faktisk findes. Klagerne har efterspurgt en ibrugtagningstilladelse/bygningsattest, men denne har hverken sælger eller indklagede ejendomsmægler aldrig kunnet eller villet fremvise. Indklagede ejendomsmægler har givet klager et falsk indtryk om husets lovliggørelse i forhold til BR 10, som byggetilladelsen var givet efter, ved at antyde i sit arkiv, at ibrugtagningstilladelsen findes i flere udskrifter fra byggesagsarkivet.

Klagerne har hertil anført, at kommunen efter byggevedtægten for BR10 ikke er forpligtet til at lave en attest, idet de alene har en opbevaringsfunktion. De skal således ikke undersøge, om bygherrens oplysninger i den underskrevne færdigmelding er korrekte, eller om de opfylder kravene. Såfremt der var anmodet om en bygningsattest, skulle kommunen have kigget nærmere på det. Dette ville have forudsat en henvendelse fra bygherre eller indklagede ejendomsmægler, hvilket ikke skete, og dette er årsagen til, at der ikke findes nogen ibrugtagningsattest for det solgte. Klagerne har anført, at bygherre har undladt dette skridt, velvidende at han ikke ville have fået attesten. Indklagede ejendomsmægler har derimod ved ikke at efterspørge denne bygningsattest hos sælger/bygherre og ved at antyde, at et sådant dokument faktisk findes som en del af hendes dokumentation, optrådt uprofessionelt og vildledende.

Klagerne har bestridt, at indklagede ejendomsmægler gennemgik materialet i byggesagsarkivet med klagerne i forbindelse med deres tiltrædelse af handlen.

Landinspektørfirmaet, QQ, har opmålt grund og ejendom medio november 2023. Klagerne har på den baggrund erfaret, at der er 157 m² beboelse, og ikke de 305 m² som opgivet på BBR i salgsøjeblikket.

Indklagede ejendomsmægler burde have set, at oplysningerne i BBR-meddelelsen var misvisende i forhold til det faktiske byggeri, hun vurderede. Klager har fået lavet en ny opmåling ved landmåler til brug for ny BBR, som efterlader den oprindelige BBR som et falsum med bygning 4 med muligvis 3 garager og ingen kælder, mens bygning 3 nu har kælder i 2 etager, hvoraf den nederste ikke fremgår af byggetilladelsen og ej heller af byggesagsarkivets tegninger. Den øverste kælder, som tidligere er registreret med 157 m² boligareal vil fremover få status som lav kælder for halvdelen og den anden halvdel høj kælder med mulighed for godkendelse som boligareal, hvis visse forhold kan opfyldes. Således er kun øverste etage i overensstemmelse med byggetilladelsen som 157 m² boligareal.

Klagerne har oplyst, at de nu er blevet bedt om fysisk eller retslig lovliggørelse af kommunen.

Klagerne har dernæst anført, at de modtog ukorrekte oplysninger vedrørende ejendommen. Klagerne oplyste indklagede ejendomsmægler, at de ønskede en velbeliggende, nyere og indflytningsklar ejendom, som ville være mulig at gensælge til nogenlunde samme pris.

Indklagede ejendomsmægler lagde især vægt på, at ejendommen var tegnet og byggestyret af arkitekt EE. Klagerne fandt imidlertid ud af efterfølgende, at dette ikke var korrekt, idet sælger selv har forsøgt at byggestyre, der er ikke tegnet byggeskadeforsikring, og sælger har selv udført store dele af byggeriet. Ifølge klagerne blev indklagede ejendomsmægler senest bekendt med dette den 12. januar 2021, da [forsikring 2] afviste at tegne ejerskifteforsikring som følge af risiko for selvbyg og pga. manglende byggeskadeforsikring og håndværkerliste. Dette blev klagerne først bekendt med den 23. april 2021, da de modtog den senest reviderede tilstandsrapport, og de forsøgte at tegne forsikring hos [forsikring 2], hvor de blev afvist med ordene: ”Det har vi jo allerede sagt til DD”. Klagerne har på den baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler fuldt ud var bekendt med, at ejendommen var opført med en større grad af selv-/medbyg, og at der ikke var tegnet byggeskadeforsikring. Disse oplysninger skulle indklagede ejendomsmægler have viderebragt til klagerne.

Klagerne har herudover anført, at de har fået misvisende oplysninger om EEs involvering under byggesagen. Det fremstår nu klart for klagerne, at EE ikke bare har tegnet huset, men også forestået byggetilladelsen samt indplaceringen af huset på en særdeles kompleks grund, deltaget i flere møder med utilfredse naboer, og at han efter den foreløbige tilladelse tegnede videre, således at kommunen nu finder, at projektet ikke er godkendt i forhold til den oprindelige tilladelse.

Indklagede ejendomsmægler forsikrede klagerne om, at alt ved ejendommen ville være i orden ved overtagelse, da hun kendte sælgerne, der var pertentlige og ordentlige, men til trods herfor, erfarede klagerne ved overtagelse, at der var ulovlige el- og vvsinstallationer, manglende dele i skabe og sammentapede spejle, og klagerne måtte til sidst opgive og rive alt ud af huset og starte forfra.

Sælger nægtede at lade handlen gå tilbage, og siden overtagelsesdagen den 3. maj 2021, hvor klagerne opdagede de første problemer, har de haft store udgifter til konsulenter, advokater og håndværkere. Ejendommen blev som følge heraf først klar til indflytning i foråret 2024, og klagerne har haft et betydeligt værditab på ejendommen som følge af de mange skader, som ikke alle kan repareres.

Klagerne har i sin replik anført, at de undrede sig over, at de ikke måtte se tilstandsrapporten udarbejdet den 11. januar 2021. Ifølge klagerne oplyste indklagede, at der ville blive udarbejdet en ny med deltagelse af EE og den bygningssagkyndige. Indklagede oplyste, at alle anmærkninger i rapporten (kun få og ingen alvorlige) ville blive lavet inden overtagelse, undtagen 8 løse fliser på terrassen. Der blev udarbejdet en revision af tilstandsrapporten den 27. januar 2021.

Klager erfarede efterfølgende, at der var flere fejl og mangler ved ejendommen, herunder var terrassen anlagt med fald ind mod ejendommen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at garagen ikke var besigtiget af den bygningssagkyndige som følge af oplag. Indklagede ejendomsmægler burde have orienteret klagerne om, at garagen ikke var omfattet af tilstandsrapporten. Klagerne erfarede efterfølgende, at der var tale om en rå og ufærdig garage med en fugtig væg med gammel maling mod syd/øst. Husets varmetilførsel var bevaret fra det tidligere hus og løb nu under loftet fra det som beskrives af den bygningssagkyndige som ældste bagerste kælderrum og var altså genbrug fra det tidligere nedrevne hus. Det løb således 15 meter gennem en uisoleret og kold garage, hvilket ikke fremgik af hverken salgsoptilling eller energirapporten.

Klagerne har samlet set anført, at indklagede ikke har medvirket til en fair og informeret præsentation af huset, dets forhistorie og dokumenterne forbundet hermed. Hun har ikke udvist den professionalisme, som man bør kunne forvente, dels i sin egen gennemgang af ejendommen forud for et salg, i sin præsentation af sagen, ved de fremlagte dokumenter samt ved hendes gennemgang af disse, og ikke mindst ved at have medvirket til at dække over en række illoyale sælgeroplysninger.

Indklagede ejendomsmægler har enten groft uagtsomt eller svigagtigt medvirket til at tilbageholde oplysninger, som ville have haft afgørende betydning for klagerne, alene med det formål at fremme et salg.

Klagerne har på den baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har anført, at klagerne valgte at se ejendommen den 24. januar 2021 på en kort fremvisning på ca. en time. Der var kun tale om en gennemgang af huset, og der var ingen konkrete spørgsmål fra klagerne side. Klagerne spurgte i forbindelse med fremvisningen eller handlens indgåelse ikke ind til byggestyringen under ejendommens opførelse, ligesom det ikke blev drøftet, om ejendommen var opført med selv-/medbyg. Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler oplyste, at EE havde været medvirkende til at tegne huset.

Købsaftalen blev gennemgået på et telefonmøde den 28. januar 2021, hvor dokumenterne ligeledes blev gennemgået. Det fremgår herudover tydeligt af bilagslisten til købsaftalen, at byggesagen var vedlagt.

Ejendommen blev handlet efter huseftersynsordningen. Handlen blev godkendt af klagerne advokat med tilhørende bilag. Af disse bilag har indklagede ejendomsmægler fremhævet BBR-meddelelsen, hvoraf det fremgår, at der ikke er tegnet byggeskadeforsikring. Herudover fremgår det af bilaget ”byggesag nr. 3”, at sælger havde fravalgt byggeskadeforsikring. I forbindelse med handlens godkendelse stillede klagerne advokat ikke spørgsmål til byggesagen eller byggeriet, og indklagede ejendomsmægler har i den forbindelse henvist til klagerne advokats godkendelsesskrivelse af den 5. februar 2021.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at forsikringsselskabet [forsikring 2] har nogle generelle procedurer, hvilket ikke er usædvanligt, hvor de afviser at tilbyde en ejerskifteforsikring. Det relevante er imidlertid, at ejendommen blev handlet efter huseftersynsordningen, og at sælger har udleveret et gældende ejerskifteforsikringstilbud, inden handlen blev tiltrådt af klagerne.

Klagerne har fået udleveret tilstandsrapport, eltjek, tilbud på ejerskifteforsikring samt sælgers bekræftelse på at ville betale halvdelen af præmien hertil. Rapporterne blev udarbejdet den 21. januar 2021, og sælger havde herefter ønske om at udbedre nogle af skaderne, hvilket er helt normalt. Der blev i købsaftalen indsat en udbedringsklausul, og der blev efterfølgende fremsendt en revideret tilstandsrapport og et nyt ejerskifteforsikringstilbud i henhold til købsaftalen.

Indklagede har i sin duplik anført, at hun på alle måder har udvist god ejendomsmæglerskik og har udført sit opdrag omsorgsfuldt. Hun havde ved opstart af sagen afholdt to møder med begge sælgere, og hun tog i forbindelse med disse møder udførlige notater om ejendommens materialevalg, håndværkere, m.v., ligesom hun allerede på dette tidspunkt havde noteret sig, at arkitekt EE havde været medvirkende i forbindelse med udarbejdelse af tegningsmateriale. Alle

tilgængelige bilag og dokumenter, herunder byggesag, BBR, tingbog, ejendomsdatarapport m.v. er gennemgået af indklagede, forinden ejendommen blev annonceret til salg. Hun var derfor i stand til at give såvel sælger som køber de oplysninger om faktiske og retlige forhold, som var af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Indklagede ejendomsmægler har bestridt, at hun skulle have fortiet eller fordrejet oplysninger, som har påvirket klagernes beslutningsgrundlag.

Indklagede ejendomsmægler har ikke i forbindelse med hendes gennemgang af ejendommen med sælger haft anledning til at tro, at sælger fortiede oplysninger over for hende, ligesom hun ikke har haft mistanke til, at de bygningssagkyndige, som har gennemgået ejendommen og udarbejdet rapporter, ikke skulle have været fagligt kompetente. Indklagede har således formidlet ejendommen i god tro.

Indklagede har ikke fortiet eller forsøgt at skjule noget i forhold til garagen. Hun har alene belyst, hvad der var muligt, og hun har ikke forsøgt at skjule, at garagen ikke var besigtiget af den bygningssagkyndige.

Indklagede har ikke forsøgt at fortie oplysninger. Hun har tværtimod udleveret alle dokumenter og oplysninger, som hun har været bekendt med. Efter gennemgang af ejendommen med sælger og gennemlæsning af byggesagen, var der ikke grundlag for yderligere undersøgelser, idet forholdene var afklaret, og byggetilladelse forelå. Indklagede gennemgik købsaftalen og de tilhørende dokumenter overordnet. Hun gennemgik ikke alle bilag i byggesagsarkivet, idet arkivet indeholdt mange hundrede sider. Hun var ikke bekendt med, at der var tale om selv-/medbyg.

Sælger skulle inden overtagelsesdagen udbedre diverse punkter, hvorfor der skulle indhentes et nyt ejerskifteforsikringstilbud. Indklagedes advokatsekretær forsøgte derfor den 23. april 2021 at indhente to nye tilbud på ejerskifteforsikring, efter at tilstandsrapporten var blevet revideret af den bygningssagkyndige. I mellemtiden modtog indklagede et nyt forsikringstilbud fra [forsikring 1], som også var det selskab, som afgav tilbud på ejerskifteforsikringen på handelstidspunktet. Indklagede ejendomsmægler var ikke bekendt med, at [forsikring 2] ikke ville tegne en ejerskifteforsikring, og hun har i den forbindelse ikke forsøgt at fortie eller skjule nogle oplysninger. Indklagede ser ofte generelle afslag på tegning af ejerskifteforsikring fra [forsikring 2], og derfor blev indklagede ikke informeret af advokatsekretæren herom.

Indklagede har anført, at det er korrekt, at underetagen med walk-in og bryggers er opført under terræn. Dette fik klager ligeledes præsenteret på fremvisningen. Det er almindelig praksis, at bryggers, gangareal og lignende godkendes som beboelse, selv om det ligger under terræn. Rummene kan ikke godkendes til boligareal til soverum. Dette fremgår af købsaftalens pkt. 11.

Af BBR-meddelelsen fremgår et areal på 91 m² garage og et samlet kælderareal på 59 m². Indklagede har dermed været af den opfattelse, at arealet ud til garagen (trapperum og disponibelt rum) som var anført på plantegningen i salgsopstillingen var omfattet og godkendt. At disse 59 m² ikke fremgår af salgsopstillingen er ikke ensbetydende med, at indklagede ejendomsmægler ikke har forholdt sig til dette. De 305 m² boligareal er beregnet ud fra, at ikke-beboelsesrum medtages og beregnes med i boligarealet på BBR, selv om de ikke er godkendt som "soverum". Indklagede ejendomsmægler har medgivet, at BBR-meddelelsen ikke var korrekt, idet de 59 m² kælder stod anført ved garage, samt at der kunne have været anført et yderligere areal "kælderareal godkendt som beboelse". Det ændrer ikke på, at klagerne har besigtiget ejendommen og købt en ejendom med de m², som de er blevet lovet.

Det er korrekt, at det disponible rum ved ejendommens hall ikke fremgår af tegningerne på byggesagen, men det fremgår af salgsopstillingen og blev fremvist til klagerne på fremvisningen. Den udvendige trappe er tillige en anden end den, der er i dag på ejendommen. Indklagede har aldrig lovet klager, at tegningerne på byggesagen har været retvisende, og hun har ikke fra sælger modtaget oplysninger om, at arealet ikke skulle være godkendt.

Indklagede har foretaget sin vurdering af ejendommen ud fra, at der var 305 m² godkendt boligareal i henhold til byggetilladelsen, som hun ikke betvivlede. Det er normal praksis, at der forekommer arealer, som medtages som boligareal, men som ikke er godkendt til soverum. At klagerne efterfølgende har valgt at ændre på boligarealet er deres eget ansvar.

Indklagede ejendomsmægler har bestridt, at klagerne har anmodet hende om at udlevere yderligere tegninger. Hun har ikke udtalt, at hun er i besiddelse af andre tegninger, og hun er ikke bekendt med, om der findes andre tegninger.

Indklagede ejendomsmægler har anført, at der foreligger en byggeerklæring på byggesagen fra 11. januar 2015, som er dokumentation som en færdigmelding. Indklagede har ikke haft viden om eller mistanke til, at byggeriet ikke skulle opfylde byggetilladelsen. Såfremt et byggeri ikke er færdigmeldt, vil det fremgå af BBR-meddelelsen, hvilket ikke var tilfældet.

Indklagede ejendomsmægler har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Fremmøde i nævnet

Under nævnets mundtlige behandling af sagen har klagerne og indklagede ejendomsmægler givet møde.

Under mødet gjorde klagerne nærmere rede for deres synspunkter vedrørende ejendommens midterste etage og arealangivelsen.

Indklagede ejendomsmægler havde lejlighed til at udtale sig og henholdt sig til det fremsendte.

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.

Det fremgår af lovens § 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 handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Arkitekt EE

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler i forbindelse med handlens indgåelse oplyste, at ejendommen var tegnet og byggestyret af arkitekt EE. Indklagede ejendomsmægler har hertil anført, at hun alene har oplyst, at arkitekt EE var medvirkende til at udarbejde tegningsmaterialet for ejendommen. Denne oplysning fremgår ligeledes af de dokumenter, der var hentet fra byggesagsarkivet, og som var vedlagt købsaftalen som bilag.

Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagerens påstand, afstår nævnet fra at tage stilling til dette klagepunkt.

Selv-/medbyg

Klagerne har dernæst anført, at indklagede ejendomsmægler var bekendt med, at ejendommen var opført med en grad af selv-/medbyg fra sælgerne. Indklagede ejendomsmægler har anført, at hun ikke var bekendt hermed.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler ikke burde have undersøgt dette forhold nærmere, selv om [forsikring 2] afviste at give tilbud på en ejerskifteforsikring som følge af manglende håndværkerliste og *risiko* for selvbyg. Dette forhold godtgør ikke i sig selv, at der er tale om en ejendom, som er opført med en mindre eller større grad af selv-/ medbyg, og der foreligger ikke øvrige oplysninger i materialet vedrørende ejendommen, der skulle indikere dette. Indklagede ejendomsmægler frifindes som følge heraf for dette klagepunkt.

Byggeskadeforsikring

Klagerne har herudover anført, at indklagede ejendomsmægler var bekendt med, at der ikke var tegnet byggeskadeforsikring på ejendommen, og at hun skulle have vejledt klagerne herom.

Nævnet lægger til grund, at oplysningen om, at der ikke var tegnet byggeskadeforsikring på ejendommen dels fremgik af den BBR-meddelelse af den 6. januar 2021, der var vedlagt købsaftalen, ligesom der fremgik et særskilt dokument i de i købsaftalen vedlagte bilag fra byggesagsarkivet om fravalg af byggeskadeforsikring.

Nævnet finder på den baggrund, at indklagede ejendomsmægler på tilstrækkelig vis har iagttaget sin oplysningspligt vedrørende forholdet om, hvorvidt der var tegnet byggeskadeforsikring på ejendommen. Forholdet findes således at være tilstrækkeligt belyst i de i handlen fremlagte dokumenter. Nævnet bemærker, at fravalg af en byggeskadeforsikring typisk vil være et forhold, som en køberådgiver vil vejlede nærmere om konsekvensen af.

Ejendommens tegninger

Klagerne har anført, at indklagede ejendomsmægler skulle være i besiddelse af andre tegninger af ejendommen, end de tegninger, som var vedlagt købsaftalen fra byggesagsarkivet, og at hun efter klagerens gentagne anmodninger, fortsat ikke har udleveret disse. Indklagede ejendomsmægler har bestridt at være i besiddelse af yderligere tegninger.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler skulle være i besiddelse af yderligere tegningsmateriale for ejendommen, og som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler for dette klagepunkt.

BBR

Nævnet lægger til grund, at det af BBR-meddelelse af den 6. januar 2021 fremgik, at ejendommen havde et samlet boligareal på 305 m². Det lægges ligeledes til grund, på baggrund af mail fra byggesagsbehandleren ved [by 1] Kommune, at ejendommens midterste etage rettelig skulle stå registreret som kælderaral, hvoraf kun en del af dette areal kan medregnes som boligareal, at der oprindeligt er givet byggetilladelse til en bolig fordelt over to etager på 305 m² samt ændring af eksisterende kælder til udhus, at den oprindelige byggetilladelse således ikke muliggjorde indvendig adgang fra kælder 2 til kælder 1, og at ejendommen derfor betragtes som indeholdende en stueetage og to kælderetager. Klagerne har efter deres konsultation med [by 1] kommune og en landinspektør, der har opmålt ejendommen, ændret BBR-registreringen, således at ejendommens samlede boligareal nu står angivet til 247 m².

Nævnet finder ikke, at indklagede ejendomsmægler ud fra sin besigtigelse af ejendommen eller ud fra materialet i byggesagsarkivet burde have indset, at der var fejl i ejendommens BBR-registrering angående ejendommens midterste etage, at der ikke var et samlet boligareal på 305 m², eller at den opførte ejendom ikke svarede til den ejendom, som der var givet byggetilladelse til. Nævnet finder således ikke, at der var forhold på ejendommen eller oplysninger i de indhentede dokumenter, der skulle have givet indklagede ejendomsmægler anledning til at tro, at der forelå fejlagtige oplysninger i salgsmaterialet. Af denne grund burde indklagede ejendomsmægler heller ikke have undersøgt disse forhold nærmere.

Indklagede ejendomsmægler frifindes således for dette klagepunkt.

Ibrugtagningstilladelse

Nævnet lægger til grund, at der fra byggesagsarkivet var hentet en ”bygherreerklæring”, hvoraf det fremgik, at sælgerne erklærede, at bygningen var opført i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser jf. BR 10 kap. 3-8, og at den fornødne dokumentation vedr. tekniske forhold var vedlagt. Det fremgik ligeledes, at erklæringen skulle indsendes ved færdigmelding, og at erklæringen var underskrevet af begge sælgere.

Nævnet finder på grundlag heraf, at der ikke er forhold, der skulle have fået indklagede ejendomsmægler til at tro, at byggeriet ikke var opført i overensstemmelse med byggetilladelsen. Det kan på den baggrund ikke bebrejdes indklagede, at hun ikke har undersøgt dette forhold nærmere.

På den baggrund frifindes indklagede ejendomsmægler for dette klagepunkt.

Garage

Nævnet finder, at det ikke er en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler ikke gjorde klagerne opmærksom på, at garagen ikke var besigtiget af den bygningssagkyndige. Nævnet har lagt vægt på, at det fremgik af tilstandsrapporten, at garagen og bagerste kælderrum ikke var besigtiget af den bygningssagkyndige på grund af oplag. Nævnet bemærker hertil, at det ikke er en ejendomsmæglers opgave at yde vejledning over for købere om tilstandsrapportens indhold, herunder hvilke dele af bygningen, der i det konkrete tilfælde eventuelt er undtaget fra gennemgangen.

Mangler ved ejendommen

Det findes ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler havde viden om de påpegede fejl og mangler ved ejendommen. En ejendomsmægler er ikke fagmand eller specialist inden for ejendommens tilstand, og må derfor som udgangspunkt kunne regne med, at tilstandsrapporten, som er udarbejdet af en bygningssagkyndig, indeholder alle oplysninger om ejendommens fejl og mangler.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det af klagerne fremførte under nævnsmødet kan ikke føre til et andet resultat.

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 ejendomsægterskik, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et ansvar. Ejendomsformidlingsvirksomheden DD frifindes herefter.

THI BESTEMMES

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD, 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