

Den 25. september 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 771 - 24/02945

AA og BB
mod
Ejendomsmægler Dennis Normand Gertsen
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 16. marts 2024 har AA og BB indbragt ejendomsmægler Dennis Normand Gertsen og ejendomsformidlingsvirksomheden DD 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, 25, 46, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik ved at have givet forkerte oplysninger om en ejendoms boligareal.

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 var købere af ejendommen.

Af salgsopstillingen af den 21. september 2020 fremgik følgende:

"Beboelsesarealet opmåles til 166 kvadratmeter, hvortil der føjes endnu 83 kvadratmeter, der betegnes som kælder."

Der fremgik herudover følgende:

<i>"Arealer</i>	
<i>Grundareal udgør:</i>	<i>770 m²</i>
<i>Grundareal ifølge:</i>	<i>Tingbogen</i>
<i>Hovedbyg. Bebyg. areal:</i>	<i>83 m²</i>
<i>Kælderareal:</i>	<i>0 m²</i>

<i>Udnyttet tagetage:</i>	<i>0 m²</i>
<i>Boligareal i alt:</i>	<i>166 m²</i>
<i>Andre bygninger:</i>	<i>43 m²</i>
<i>-heraf Carport</i>	<i>43 m²</i>
<i>Bygningsareal ifølge:</i>	<i>BBR</i>
<i>-af dato: 22-06-2020"</i>	

Af BBR-meddelelse af den 9. juli 2020, der var vedlagt købsaftalen, fremgik følgende:

<i>"Areal i grundplan</i>	<i>m2</i>
<i>Bebygget areal</i>	<i>83</i>
<i>[...]</i>	
<i>Areal i hele bygningen</i>	<i>m2</i>
<i>Samlet bygningsareal</i>	<i>83</i>
<i>Heraf udvendig efterisolering</i>	
<i>Samlet kælderareal</i>	<i>83</i>
<i>[...]</i>	
<i>Arealanvendelse</i>	<i>m2</i>
<i>Samlet boligareal</i>	<i>166</i>
<i>[...]"</i>	

Klagerne erhvervede ejendommen ved købsaftale underskrevet den 21. september 2020.

Der er til sagen indsendt en opdateret BBR-meddelelse af den 12. december 2023, hvoraf følgende fremgår:

<i>"Areal i grundplan</i>	<i>m2</i>
<i>Bebygget areal</i>	<i>83</i>
<i>Overdækket areal</i>	<i>0</i>
<i>Areal i hele bygningen</i>	<i>m2</i>
<i>Samlet bygningsareal (excl. kælder</i>	<i>83</i>
<i>& tagetage)</i>	
<i>Samlet kælderareal</i>	<i>83</i>
<i>Heraf udnyttet kælder</i>	<i>55</i>
<i>[...]</i>	
<i>Bygningens arealanvendelse</i>	<i>m2</i>
<i>Samlet boligareal</i>	<i>138"</i>

Der er til sagen ligeledes indsendt en bygningsattest af den 25. maj 1972, hvoraf følgende fremgår:

"Ejendommen

matr. nr.	<i>[matr. nr. 1]</i>
	<i>[vej 2]</i>

Det attesteres herved, at det på ovennævnte ejendom i henhold til byggetilladelsen udførte byggearbejde bestående i

Et enfamilieshus på 82,5 m², med fuld kælder, heraf beboelse 55 m² i kælderetagen, bygningens afstand til vejmidte er lovliggjort ved dispensation,”

Bygningsattesten var vedlagt som bilag til handlens dokumenter.

Den 8. januar 2024 sendte klagerne advokat følgende mail til indklagede:

”Kære Dennis Gertsen,

Som advokat for AA og BB retter jeg henvendelse i relation til ovenstående ejendomshandel.

Mine klienter har konstateret arealmangler ved ejendommen, som jeg redegør nærmere for i vedhæftede skrivelse til sælger.

Jeg skal i den forbindelse venligst anmode om jeres stillingtagen til jeres oplysningsforpligtigelse, idet jeg bemærker, at I angiver boligarealet til 166 kvm og kælderareal til 0 kvm i salgsopstillingen, uagtet at I har besigtiget ejendommen og vidste eller burde vide, at det forholdt sig anderledes, herunder henset til, at der i BBR er angivet et kælderareal, ligesom en sammenstilling af BBR og oplysningerne i tilstandsrapporten i relation til arealer, burde have givet anledning til, at arealangivelserne var blevet undersøgt nærmere af jer.

*Som et led i handlen ses byggesagen fremlagt, og dersom denne var nærmere gennemgået, ville det have været muligt at oplyse sagen korrekt, men henvisning til den oprindelige byggetilladelse.
[...]*”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at de i 2020 var på udkig efter et hus på 160-175 m² i [landsdel 1]. De fik i den forbindelse fremvist ejendommen beliggende [vej 1], [by 1], og de fik udleveret en salgsopstilling, hvoraf det i beskrivelsen af ejendommen fremgik, at ejendommens beboelse var 166 m², og at der ligeledes var en kælder på 83 m². Klagerne kunne imidlertid konstatere, at tallene i beskrivelsen i salgsopstillingen ikke var korrekte, og at de ikke var i overensstemmelse med salgsopstillingens faktablad, hvoraf det fremgik, at ejendommen er opført med et bebygget areal på 83 m², boligareal på i alt 166 m² samt 0 m² kælder.

Klagerne foreholdt indklagede ejendomsmægler denne uoverensstemmelse, hvortil indklagede meddelte, at de oplyste 83 m² kælder var en skrivefejl, idet der ikke er kælder i huset, og at det var tallene på faktabladet, som var gældende. Indklagede ejendomsmægler oplyste ikke om, at

ejendommens underetage eller en del heraf måske kunne betragtes som kælder og således ikke kunne medregnes til ejendommens godkendte boligareal.

Da klagerne modtog de nye ejendomsvurderinger i december 2023, sammenlignede de for god ordens skyld ejendommens oplysninger med tallene på BBR-registret. Klagerne konstaterede her, at der var klare uoverensstemmelser i forhold til de oplysninger, som de fik udleveret i forbindelse med handlens indgåelse, idet ejendommen på BBR bl.a. var kategoriseret som én etage på 83 m² med en kælder på 83 m².

Klagerne kontaktede [kommune 1] og fik oplyst, at byggeriet i 1972 var blevet godkendt som 138 m² bolig og 28 m² kælder. Efter byggeriets færdiggørelse blev der udarbejdet en bygningsattest, som reflekterede de samme tal, og der er ikke siden foretaget forandringer på bygningen, som derfor i struktur og mål fremstår som ved byggeriets afslutning. Kommunen tilrettede herefter oplysningerne i BBR-registret.

Klagerne har anført, at bilagene fra byggesagen var vedlagt handlens dokumenter, så hvis denne havde været gennemgået, ville det have været muligt for de indklagede at oplyse sagen korrekt med henvisning til den oprindelige byggetilladelse samt bygningsattesten. Salgsopstillingen var ligeledes vedlagt som bilag til købsaftalen, og der fremgik af denne en grundtegnning af bygningen, som bl.a. viste to rum i underetagen klassificeret som "Disp-Rum" – formentlig som "ikke godkendt til beboelse". Det må kunne forventes, at en professionel ejendomsmægler ville have opdaget dette forhold.

Klagerne har således anført, at indklagede har udvist grov forsømmelighed ved ikke at opdage de fejlagtige tal for bygningens areal, alternativt at de har handlet svigagtigt, såfremt de var vidende om forholdene og bevidst undlod at oplyse klagerne herom. Klagerne er derfor blevet vildledt til at tro, at de købte en ejendom på 166 m², mens de kun har fået en ejendom med ca. 138 m² beboelse, det vil sige en mangel på ca. 20 %. Ved et senere videresalg vil ejendommen kun kunne markedsføres som 138 m² bolig og dermed have en lavere salgspris.

Klagerne har i deres replik bestridt, at de på noget tidspunkt i handlen havde mistanke om misforholdet mellem på den ene side salgsopstilling, købsaftale, BBR og tilstandsrapport og på den anden side byggesagen med byggetilladelse og bygningsattest. Klagerne blev først opmærksomme herpå i forbindelse med modtagelsen af de nye ejendomsvurderinger i december 2023, hvor de for god ordens skyld afstemte tallene, og af [kommune 1] blev gjort opmærksomme på den foreliggende bygningsattest.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har anført, at der ikke er tvivl om, at der i udbudsmaterialet er sket en fejl, idet ejendommen står angivet som 166 m² bolig og ikke 138 m² bolig og 28 m² kælder.

Der blev taget udgangspunkt i den på daværende tidspunkt BBR-meddelelse, og der blev ikke kigget i byggesagsarkivet, hvilket indklagede ejendomsmægler har erkendt, ikke var godt nok.

Indklagede ejendomsmægler har dernæst anført, at klagerne har fået et hus på 166 m², og at det fremgår af plantegningen i udbudsmaterialet, at ingen af de bagerste rum er opført som bolig, men derimod står angivet som disp.rum, bryggers og bad. Når man står på ejendommen, fremstår det også tydeligt, at det ikke ville være muligt at lave rummene om til bolig – dels på grund af størrelsen, den nuværende anvendelse samt lysindfald.

Indklagede ejendomsmægler har i sin duplik anført, at han ikke, mens handlen stod på, var klar over, at der var uoverensstemmelser mellem det opgivne boligareal og det faktiske boligareal. Han var heller ikke bevidst om fejlen i ejendommens beskrivelse i salgsopstillingen. Han blev først bekendt med uoverensstemmelsen, da han modtog klagen. Han har på intet tidspunkt erkendt, at han var klar over uoverensstemmelsen, og at han dermed havde handlet i ond tro.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har anført, at det var indklagede ejendomsmægler, som stod for vurdering, prisfastsættelse, fremvisning, forhandling, udarbejdelse af købsaftale og indhentelse af underskrifter på købsaftalen. Indklagede ejendomsmægler er ikke længere ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden.

Det i salgsopstillingen oplyste boligareal på 166 m² stammer fra BBR-meddelelsen. Indklagede har hertil bemærket, at den bygningsagkyndige, som har gennemgået ejendommen og efterfølgende udarbejdet tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke er afvigelser i forhold til BBR.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har anført, at selskabet er enig i, at der er en uoverensstemmelse mellem BBR-meddelelsen og bygningsattesten af den 25. maj 1972, ligesom selskabet er enig i, at fordelingen af arealerne i salgsopstillingen som følge heraf er angivet forkert.

Den nye BBR-meddelelse, som klagerne har modtaget, er imidlertid fortsat forkert, idet toiletter og badeværelser altid kan medregnes i boligarealet. Det samlede etageareal udgør 166 m², som skal fordeles med anslået 144 m² boligareal og 22 m² kælder, jf. følgende:

Det er ikke korrekt, når klager anfører, at ejendommens areal ”angiveligt” var 166 m² i alt. Ejendommens areal er 166 m² i alt. Dog er en mindre del heraf ikke registreret/godkendt til beboelse. Ifølge BBR-instruksen kan areal af toiletter og badeværelser altid medregnes i boligarealet. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har ikke det præcise areal, men vil anslå arealet til at være mellem 5 og 6 m². Af de resterende ca. 22-23 m², som ikke er registreret som beboelse, er anslået 7-8 m² indrettet som bryggers/vaskerum.

I bygningsreglementet er der ikke forskel på, om disse rum er placeret i beboelse eller kælder, idet disse rum ikke bruges til natophold. Herudover tilgås vaskerummet i den konkrete ejendom fra den del af kælderarealet, som er godkendt til beboelse. Værdien af dette rum er derfor den samme, uagtet om de på BBR-meddelelsen er registreret som beboelse eller kælder.

Tilbage står to disponible rum på i alt ca. 16 m², som på tidspunktet for klagerne besigtigelse af ejendommen ikke fremstod som beboelsesrum, men derimod som henholdsvis opbevaringsrum og tørrerum i forbindelse med vaskerummet. Ejendommen var derfor under alle omstændigheder solgt til samme pris på handelstidspunktet, uanset om boligarealet var angivet til 166 m² eller til 138 m² med 28 m² kælder.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har anført, at klagerne i deres klagebeskrivelse har oplyst, at de efter deres besigtigelse af ejendommen var opmærksomme på, at der var fejl i de oplyste arealer. Klagerne køberådgiver godkendte herudover efterfølgende købsaftalen inden klagerne underskrift.

Henset til at klagerne selv var opmærksomme på fejlen i de oplyste arealer, burde klagerne have gjort deres køberådgiver opmærksom på dette med henblik på en yderligere drøftelse.

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 følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. lovens § 39, stk. 1, hvoraf det følger, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsoptstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

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

Det følger af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser, samt indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på, at udkast til købsaftale samt bilagene hertil indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter. Det påhviler ejendomsmægleren at gennemgå dokumenternes indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold på ejendommen.

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 uoverenstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå.

Nævnet lægger til grund som ubestridt mellem parterne, at der i salgsoptstillingen af den 21. september 2020, som var vedlagt som et bilag til købsaftalen, fremgik forkerte oplysninger. Dels var der fejlagtige oplysninger i beskrivelsen af ejendommen på salgsoptstillingens side 1, idet det heraf fremgik, at beboelsesarealet var 166 m², *"hvortil der føjes endnu 83 kvadratmeter, der betegnes som kælder."* Endvidere var der fejl i salgsoptstillingens grunddata, der fremgik på side 2, idet det heraf fremgik, at der var et samlet boligareal på 166 m². Samme data fremgik af den daværende BBR-meddelelse. Det fremgår, at arealet rettelig skulle være ca. 138 m² bolig og 28 m² beboelse i kælder, idet kælders to disponible rum ikke regnes med i boligarealet.

Det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at der af salgsoptstillingens beskrivelse af ejendommen fremgik oplysninger om, at ejendommens areal var på 249 m² (166 m² og 83 m² kælder), også uanset at det må have fremstået som åbenbart for en køber på en fremvisning, at der var tale om fejlagtige oplysninger om boligarealet.

Disciplinærnævnet finder herudover, at indklagede ejendomsmægler skulle have iværksat en yderligere undersøgelse af ejendommens arealoplysninger, som de var gengivet på BBR-registret. Nævnet har herved lagt vægt på oplysningen i bygningsattesten om, at der kun var tale om 55 m² beboelse i kælderetagen, hvorved det må forstås, at ikke hele kælderen var godkendt til beboelse, og

at denne bygningsattest var vedlagt købsaftalen. Det må således forventes, at en ejendomsmægler orienterer sig nærmere i de bilag, der vedlægges købsaftalen, og såfremt ejendomsmægleren i den forbindelse indser, at der er uoverensstemmende oplysninger om ejendommen, skal ejendomsmægleren iværksætte en nærmere undersøgelse heraf.

Ved ikke at have iværksat denne undersøgelse, har klager modtaget forkerte oplysninger om ejendommens boligareal. Der er således handlet i strid med lovens §§ 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik, jf. lovens § 24.

Indklagede ejendomsmægler pålægges som følge heraf en bøde på 25.000 kr.

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

Indklagede ejendomsmægler, Dennis Normand Gertsen, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, 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