

Den 25. september 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 772 - 24/02949

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/S (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 CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/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 ikke at have opdaget og gjort klagerne opmærksomme på, at der i salgsopstillingen fremgik forkerte oplysninger om ejendommens boligareal.

Sagens omstændigheder:

Klagerne ønskede at erhverve ejendommen beliggende [vej 1], [by 1].

På baggrund heraf indgik klagerne den 25. september 2020 en rådgivningsaftale med EE.

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

Af salgsopstillingen af den 21. september 2020, der var vedlagt købsaftalen, 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>

Boligareal i alt: 166 m²
Andre bygninger: 43 m²
-heraf Carport 43 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
-af dato: 22-06-2020"

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

"Areal i grundplan **m2**
Bebygget areal 83
[...]

Areal i hele bygningen **m2**
Samlet bygningsareal 83
Heraf udvendig efterisolering
Samlet kælderareal 83
[...]

Arealanvendelse **m2**
Samlet boligareal 166
[...]"

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

"Ejendommen

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

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 22. september 2020 sendte en medarbejder fra GG ApS følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

"Hej CC

Da du repræsenterer køber i ovennævnte ejendomshandel, kan jeg hermed oplyse, at begge parter nu har underskrevet købsaftalen.

Du har modtaget særskilt mail med ejendommens dokumenter.

Har vi ikke hørt fra dig senest den 25.09.2020 kl. 16.00, betragter vi købsaftalen mm. som godkendt af dig.

[...]

Senere samme dag sendte klagerne følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

"Hej CC,

Som du har set, så er købsaftalen underskrevet af begge parter, og da vi ikke har i sinde at fortryde, så afhænger det jo nu meget af, om du evt finder noget i dokumenterne, som kan give anledning til spørgsmål.

Vi tager det for givet, at du har helst yr på det hele og at vi kan låne os tilbage og blot afvente beskeder fra dig og fra GG i banken, - og at alt ellers kommer til at gå af sig selv.

[...]"

Herefter sendte indklagede ejendomsmægler følgende godkendelsesskrivelse:

"Godkendelsesskrivelse [vej 1]

Som rådgiver for BB og AA, har vi nu gennemgået købsaftalen med de fremsendte bilag, og kan godkende nærværende handel under følgende forudsætninger:

1. Der bliver tale om en kontanthandel via købers pengeinstitut. Det er en betingelse for køberne, at Nordea ikke har indsigelser mod finansieringen af såvel ejendommen som køberne, herunder at der kan opnås sædvanlig 80 % realkreditfinansiering.

2. Sælger bedes bekræfte, at EE må dække de indfrosne ejendomsskatter og restancen til kommunen, af de deponerede midler, såfremt det kan konstateres at beløbene ikke er betalt ifm. udfærdigelse af refusionsopgørelsen.

3. Mægler bedes bekræfte at sælger ifm. ejerskiftet, forestår og afholder udgiften til lysning af sikkerhed til vejlauget (jf. de nye vedtægter).

4. Sælger bedes bekræfte at al arbejde/vedligeholdelse af vejen (jf. referat august 2020), er dækket af vejlauget og at der ikke bliver opkrævet ekstra hos beboerne herfor. Svaret må ikke give anledning til bemærkninger.

5. Vi modtager kopi af følgende dokumenter:

- Kvittering for betaling af seneste kontingent til vejlauget*
- Budget 2020 og regnskab 2019 for vejlauget*

Handlen er betinget af at oplysninger i denne ikke giver anledning til bemærkninger, såfremt vi har indsigelser vil vi fremsende disse til jer senest 5 hverdage efter modtagelse.

Nærværende skrivelse bedes betragtet, som et tillæg til købsaftalen, hvorfor vi udbeder os sælgers accept/bekræftelse af denne.

*Nærværende betragtes ikke som en mulighed for sælger, at frafalde handlen, forinden forholdene
er drøftet parterne imellem.*

Jeg ser frem til et godt samarbejde.

Mvh

*CC/
EE”*

Klagerne sendte den 11. december 2023 følgende mail til indklagede:

”Hej CC

Du husker os måske fra vores huskøb i 2020, hvor du - på foranledning af Troels/Stenløse - var udpeget som vores køberrådgiver.

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger, har vi været inde på BBR for at checke, om alle detaljer der er i orden. Til vores store forbavselse står ejendommen opført som 1 plan på 166 kvm og 83 kvm kælder, hvilket jo langt fra er i overensstemmelse med virkeligheden – se foto. Reelt har vi to etager, hver på 83 kvm, - altså sammenlagt 166 kvm og INGEN kælder.

Ved henvendelse til [kommune 1] får vi så oplyst, at ved opførelse tilbage i 1972 er der givet byggetilladelse samt indgivet tegninger på 1 etage (overetagen) på 83 kvm og 1 etage (underetagen) på 55 kvm bolig og 28 kvm kælder – huset er bygget ind i skrænten således at en del af bygninger er under jordniveau. Damen fra kommunen mener, at det må være en af de tidligere ejere, som har indrapporteret forkerte oplysninger til BBR. Både hun og vi er undrer os over, at du enten ikke fandt ud af dette, da du gennemgik ejendommens dokumenter/tegninger i fbm købet, - eller i hvert fald ikke oplyste os om det. Der burde været lavet indsigelse omkring sagen dengang. Det er jo helt klart at hverken BBR, salgsopstilling eller købsaftale reflekterer de korrekte detaljer.

Faktum er, at vi nu er ejere af et hus med 138 kvm godkendt beboelsesareal, hvor vi mente have købt 166 kvm. En ting er hvad sælger/mægler skriver i udbudsmaterialet, en hel anden ting er dit arbejde med at checke detaljer og sikre, at alt er i orden. Det er vist ikke sket her, selvom det jo er lige præcis sådan noget, vi betalte EE for. Jeg har i dag gennemlæst din korrespondance med os tilbage fra perioden sep-nov 2020 og kan ikke se, at du har nævnt denne uoverensstemmelse på noget tidspunkt.

Bortset fra løbende bevægelser i markedspriser, så er vores hus pludselig – på papiret blevet 17% mindre, hvilket helt klart vil have indvirkning på huset pris, - hvis/når vi skal sælge det igen.

Vi ser frem til at høre din kommentar til ovenstående.

*Venlig hilsen
BB & AA”*

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at de på baggrund af deres interesse for ejendommen kontaktede ejendomsmægler HH for at benytte ham som køberrådgiver, som indvilligede i at påtage sig opgaven. Til trods herfor var det en af hans ansatte, CC, som kontaktede klagerne.

Ejendommen, som klagerne ønskede at erhverve, var i salgsopstillingen udbudt som et to-etagers familiehuse på 166 m². Der var i salgsbeskrivelsen endvidere nævnt en kælder på 83 m², som klagerne dog ved inspektion af ejendommen kunne konstatere ikke eksisterede. Sælgers mægler forsikrede klagerne om, at dette blot beroede på en skrivefejl, og at det var oplysningerne i salgsopstillingens faktablad, ifølge hvilke ejendommen bestod af 166 m² beboelse med 0 m² kælder, der var de korrekte tal.

Da klagerne var nået til enighed med sælger om pris og overtagelsestidspunkt, sendte de en kopi af salgsopstillingen samt sagens øvrige dokumenter til indklagede ejendomsmægler med anmodning om, at hun gennemlæste og godkendte handlens dokumenter inden udløb af fortrydelsesfristen. Indklagede ejendomsmægler godkendte herefter aftalen.

Der opstod efterfølgende problemer, idet sælgers advokat ville have klagerne til at underskrive en erklæring om, at de ikke havde modtaget et eksemplar af et pantebrev over for [pengeinstitut 1], som sælger havde forlist. Dette bevirkede, at der ikke kunne udstedes anmærkningsfrit skøde på ejendommen. Dette trak i langdrag, og klagerne følte ikke, at indklagede varetog deres interesser i tilstrækkelig grad. Klagerne fandt efterfølgende ud af, at indklagede ejendomsmægler havde frigivet købesummen til sælger uden klagerne accept, og uden der forelå et anmærkningsfrit skøde.

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 disse dokumenter havde været gennemgået, ville det have været muligt for de indklagede at opdage uoverensstemmelsen. 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 køberrådgiver 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. Indklagede har groft misligholdt deres forpligtelser, idet de netop var hyret ind til at opdage sådanne mangler og fejl. Forholdet angående det forliste pantebrev og

frigivelse af købesummen til sælger understreger indklagedes mangel på omhu eller måske endda mangel på kompetence.

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 anført, at det ikke er korrekt, at køberrådgivning ikke var omfattet af loven før den 1. januar 2024. Klagerne har henvist til dagældende lov om formidling af fast ejendom mv. kapitel 6 om ”andre erhvervsdrivende”, hvoraf det fremgår, at rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom er omfattet af loven, og dette dækker jf. § 48 en erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Klagerne har i deres replik ligeledes anført, at sagens kerne er, at indklagede ejendomsmægler ikke opdagede arealmanglen på 28 m², mens sagen angående det forsvundne pantebrev kun blev nævnt for at illustrere indklagedes mangelfulde kundeservice og uprofessionelle tilgang til opgaven.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar for det første anført, at sagen ikke er omfattet af kompetencen hos Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, idet rådgivningsaftalen blev indgået med klagerne den 25. september 2020, og idet køberrådgivning ikke var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. før den 1. januar 2024.

Indklagede har dernæst angående arealafvigelsen anført, at klagerne har rettet et erstatningskrav mod EE og sælgers mægler, og at sagen er forelagt indklagedes forsikringsselskab, hvor sagen i øjeblikket er under behandling.

Berigtigelsen er varetaget af en anden medarbejder, JJ, som har foretaget frigivelsen i henhold til købsaftalens bestemmelser herom. Af købsaftalens pkt. 11 fremgår således, at købesummen kan frigives mod behørig indeståelse fra depositar. JJ modtog den 23. september 2020 behørig indeståelse fra [pengeinstitut 1], og JJ har den 9. oktober 2020 frigivet købesummen på baggrund af indeståelsen.

I forbindelse med mortifikation af sælgers ejerpantebrev, blev klagerne anmodet om at underskrive en bortkomsterklæring, hvilket er en nødvendighed for det videre arbejde med mortifikation af ejerpantebrevet.

Det er ikke korrekt, at indklagede har ageret på baggrund af en mundtlig garanti. De modtog kopi af den sikkerhedsstillelse (anfordringsgaranti), som sælgers bank stillede over for retten i Hillerød som led i mortifikationssagen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Nævnet lægger til grund, at parterne den 25. september 2020 indgik en rådgivningsaftale, og at indklagede ejendomsmægler på den baggrund agerede købermægler for klagerne i forbindelse med deres erhvervelse af ejendommen beliggende [vej 1], [by 1].

Det følger af bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at ejendomsmæglere og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom mv., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår af dagældende lov om formidling af fast ejendom m.v. (lovbekendtgørelse nr. 1230 af den 21. november 2014) § 1, stk. 4, at loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling, udbud og salg af fast ejendom.

På tidspunktet for sagens hændelsesforløb var Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere således ikke kompetent til at behandle klager angående ejendomsmægleres eventuelle forsømmelser ved udøvelse af køberrådgivning eller lignende køberbistand.

Denne hjemmel har Disciplinærnævnet først fået ved lov nr. 733 af 13. juni 2023 med ikrafttrædelse 1. januar 2024.

På denne baggrund er sagen uden for nævnets kompetenceområde, og sagen afvises i sin helhed.

THI BESTEMMES

Klagen mod indklagede ejendomsmægler, CC, afvises.

Klagen mod indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD I/S, afvises.

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