

Den 4. juli 2024 har formanden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, landsdommer Mikael Sjöberg,

i sag 780 - 24/03969

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC

truffet følgende

B E S L U T N I N G

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 19. april 2024 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1.

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 angivet et forkert boligareal i salgsopstillingen, som var modstridende med oplysningen om boligarealet i tilstandsrapporten, og ved ikke at have undersøgt og oplyst om, at der ikke var tilladelse til flere bygninger på grunden.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS havde ejendommen beliggende [vej 1] xx, xxxx[by 1] til salg.

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

Det fremgik af salgsopstillingen, at ejendommen havde et boligareal på 143 m² og et kælderareal på 61 m².

Klagerne erhvervede ved købsaftale dateret den 29. juni 2018 ejendommen.

Klagerne overtog ejendommen den 31. august 2018. Da klagerne den 25. februar 2024 fik besøg af en ejendomsmægler med henblik på at få en uforpligtende vurdering af ejendommens værdi, undrede ejendomsmægleren sig over de angivne boligarealer i BBR. Han henviste klagerne til [hjemmeside], hvor der findes tegninger af og mål på klagernes ejendom, og han opfordrede klagerne til at lave en beregning af ejendommens arealer på baggrund af tegningerne fra [hjemmeside].

Klagerne udregnede herefter på baggrund af plantegninger fra [hjemmeside] boligarealet til at være 129,3 m² og kældersens areal til at være 57 m². Klagerne fik herefter ændret boligarealet i BBR.

Klagerne har efterfølgende konstateret, at der af salgsopstillingen fremgik et boligareal på 143 m², mens der i tilstandsrapporten, som blev udarbejdet som led i handlen, var angivet et boligareal på 139 m².

Kommunen bad klagerne om at fremsende plantegninger på andre bygninger på grunden (carport, værksted og skur), da der ikke er nogen tilladelse til disse. Klagerne afventer pt. på svar på, om kommunen vil udstede nedrivningspåbud for disse ulovlige bygninger.

Formanden for Disciplinærnævnet udtaler:

Det følger af § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014), at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence. Disciplinærnævnet kan uddelegere denne kompetence til formanden.

Ifølge samme bekendtgørelse § 6, stk. 2, skal en klage være indgivet til Disciplinærnævnet senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse, som klagen vedrører, er ophørt.

Nævnet lægger på baggrund af klagernes oplysninger til grund, at klagen vedrører en købsaftale, der er dateret den 29. juni 2018, og som klagerne tiltrådte den 1. juli 2018, og at de handlinger eller undladelser, udført af indklagede ejendomsmægler, som der klages over, er foregået i tiden forud for indgåelsen af købsaftalen, herunder oplysningerne om ejendommens boligareal i salgsopstillingen samt forholdet angående de bygninger på grunden, som der ifølge klagerne ikke er tilladelse til.

Da klagerne først har indbragt sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere den 19. april 2024, er klagen ikke indgivet til nævnet senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse, som klagen vedrører, er ophørt. Af denne grund er klagen derfor ikke omfattet af nævnets kompetence.

Som følge heraf afvises klagen, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet.

THI BESTEMMES

Klagen fra AA og BB over ejendomsmægler CC afvises, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

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