

Den 20. juni 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 807 - 24/08492

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Maribo & Rødby ApS

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 4. september 2024 har AA indbragt ejendomsmægler BB og 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 krævet, at sælger skulle betale for registrering af areal i bygnings- og boligregistret (BBR).

Den 2. december 2024 fandt Disciplinærnævnet grundlag for ex officio at udvide sagen til også at omhandle, hvorvidt de indklagede i forbindelse med opkrævning af udlæg har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Den 7. marts 2025 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omfatte ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Maribo & Rødby ApS.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Maribo & Rødby ApS havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

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

Af formidlingsaftale af 27. september 2023 fremgik, at indklagedes vederlag blandt andet indeholdt udlæg til tredjemand. Om udlæg til tredjemand fremgik:

<i>”Udlæg til tredjemand</i>	<i>ekskl. moms</i>	<i>inkl. moms</i>
- Ejendomsdatarapport	154	154
- E-nettet	1.500	1.875
- Krakkort	400	500

I alt udlæg til tredjemand

2.054

2.529”

Ved købsaftale af 17. juni 2024 solgte klager ejendommen. Der var i købsaftalen indsat følgende vilkår:

”Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet: Den i tilstandsrapporten benævnt Bygning A er 16 kvm. større i grundplan end det som fremgår af BBR-ejermeddelelsen. Arealerne er skønnede jf. tilstandsrapporten side 9-10.

Endvidere fremgår Bygning C (udhus 4 kvm.) IKKE af BBR-ejermeddelelsen.

Dette accepterer køber ved sin underskrift på denne købsaftale.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.”

Købers tiltrædelse af købsaftalen var med forbehold for købers advokats godkendelse af handlen.

Den 25. juni 2024 sendte købers advokat følgende mail til de indklagede:

”Vedr.: Salget af [adresse 1]

Til EE

Jeg har nu gennemgået købsaftalen, handlens dokumenter m.v. og drøftet med køber.

Handelen kan godkendes endeligt alene med følgende forbehold, der ikke må give anledning til bemærkninger:

- 1. Da uoverensstemmelsen på BBR er væsentlig i forhold til arealer og anvendelse, skal sælger sørge for registrering. Uoverensstemmelsen skønnes at være en tidligere bygning, der er beskrevet i mappe på filarkiv som gang og toilet, der i dag anvendes til badeværelse og den yderligere tilbygning med gangareal.
Det accepteres, at tilbygningen angiveligt ikke kan registreres som boligareal, men blot som udehusareal.*
- 2. Af hensyn sælgers forpligtelse til at betale køber eventuel efteropkrævning af ejendomsskat for årene 2021-2023, er sælger forpligtet til at give køber information, såfremt hun ændrer sin mailadresse.*

Jeg hører gerne nærmere.

[...]”

Den 2. juli 2024 skrev indklagede ejendomsmægler CC følgende mail til klager:

”Hej AA,

Køber af [adresse 1] og hendes advokat har fremsat et krav om, at den del af huset som rummer badeværelset og den lille stue med udgang til haven bliver registreret i kommunens papirer.

Det drejer sig om ca. 20 kvm. som skal registreres.

Dette kan hverken du eller jeg gøre, men vi skal i stedet sætte en arkitekt til at hjælpe os med dette.

Det plejer at koste tæt på kr. 8.000 at få en sådan ekspedition udført.

Må jeg bede en arkitekt om hjælp til dette på din regning.

Jeg ser frem til at høre fra dig igen.

På forhånd tak.

Mvh.

CC, Nybolig Maribo & Rødby”

Klager besvarede indklagedes mail samme dag med følgende indhold:

”Som allerede aftalt telefonisk, du må gerne gøre hvad der skal til mhp. BBR registrering af den del af huset som ikke er registreret endnu. Tak for hjælpen.

Vh

AA”

Den 2. juli 2024 sendte indklagede ejendomsmægler CC svar til købers advokat og skrev følgende:

”Hej FF,

Sælger af ejendommen er indforstået med, at hun skal forsøge at få registreret det manglende areal på BBR som enten boligareal eller udhus. Men hun kan selvfølgelig ikke garantere, at det nu også kan registreres på BBR.

Det er aftalt, at GG ApS tager sig af denne opgave.

*Det er dog ikke realistisk, at arealet er registeret inden overtagelsesdagen den 1/8-2024.
[...]*”

Indklagede ejendomsmægler CC rettede herefter henvendelse til GG ApS den 2. juli 2024 og skrev:

”Hej HH,

Jeg kommer forbi Jer med en sag som I gerne må hjælpe med.

Det drejer sig om [adresse 1], som ejes af en AA og hendes mail er [mailadresse 1].

I øjeblikket bor hun i [land 1].

Mvh.

CC, Nybolig Maribo & Rødby ApS”

Den 24. juli 2024 skrev indklagede ejendomsmægler til klager:

”Hej AA,

Vil du venligst underskrive vedlagte fuldmagt. Den skal bruges af GG ApS for at få byggesagen til at falde helt på plads.

Kontakt mig gerne, hvis dette skulle give anledning til spørgsmål eller kommentarer.

På forhånd tak..

Mvh.

CC, Nybolig Maribo & Rødby ApS”

Indklagede ejendomsmægler CC skrev endvidere den 24. juli 2024:

”Hej AA,

Det er desværre ikke det som står i købsaftalen som du selv har skrevet under.

Regningen til dig fra arkitekten bliver blot større, hvis du ikke skriver under på denne fuldmagt og lader arkitekten få sagen i mål!

Derfor vigtigt, at du sender fuldmagten retur til mig med din underskrift.

Mvh.

CC, Nybolig Maribo & Rødby ApS”

Indklagede ejendomsmægler CC skrev på ny til klager den 25. juli 2024:

”Hej AA,

Vedlagt korrespondance mellem dig og mig vedr. den byggesag samt skriv fra købers advokat vedr. samme.

Udfyld og underskriv nu den fuldmagt så du kan få dine penge fra salget af [adresse 1] udbetalt så hurtigt som muligt.

Mvh.

CC, Nybolig Maribo & Rødby ApS”

Den 4. september 2024 skrev indklagede ejendomsmægler CC til klager:

”Hej AA.

Købers advokat har tilbageholdt kr. 30.000 af købesummen idet tilretning af BBR ikke er på plads endnu. Det kan den først komme, når GG ApS fremsender det nødvendige materiale til [kommune 1].

Det er derfor meget vigtigt for dig, at du underskriver vedlagte fuldmagt og sender den retur til mig snarest.

Mvh.

CC, Nybolig Maribo & Rødby ApS"

Af formidlingsaftale af 27. september 2023 fremgik følgende om udlæg til tredjemand:

Udlæg til tredjemand		
- Ejendomsdatarapport	154	154
- E-nettet	1.500	1.875
- Krakkort	400	500
I alt udlæg til tredjemand	2.054	2.529

Den 2. december 2024 besluttede Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere at udvide sagen til også at omhandle, hvorvidt der i forbindelse med opkrævning af udlæg er handlet i strid med god ejendomsmægleretik.

De indklagede blev anmodet om at fremsende eventuelle bemærkninger samt dokumentere, at udgifterne var afholdt over for tredjemand.

Den 15. december 2024 fremsendte de indklagede følgende bemærkninger:

"Til rette vedkommende hos Nævnenes hus,

Dette svar sendes på vegne af såvel BB samt undertegnede CC

Vi frafalder betaling for dokumentationsudgifterne. Det tidsforbrug vil vi have for at fremskaffe diverse bilag står ikke mål med beløbets størrelse for så vidt angår dokumentationsudgifterne.

Venlig hilsen

CC

Partner/Indehaver

Ejendomsmægler, MDE"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler CC efter underskrevet købsaftale kontaktede klager og oplyste, at købers advokat insisterede på, at en tilbygning til ejendommen skulle registreres i BBR, og at klager skulle betale for dette. Klager har oplyst, at klager umiddelbart accepterede at sørge for registrering i BBR, men at klager efter gennemgang af købsaftalen ikke kunne se, at klager var forpligtet hertil.

Klager har oplyst, at købers fortrydelsesret på dette tidspunkt var udløbet, og at klager afviste GG ApSs ansøgning vedrørende arbejde med henblik på registrering i BBR-registret.

Klager har anført, at det ikke var klager, der havde bygget tilbygningen, og at klager købte ejendommen i 2007 med tilbygningen og solgte huset som klager selv købte det, dvs. uden at tilbygningen var registreret i BBR-registret.

Klager har herudover anført, at køber ved underskrevet købsaftale har accepteret, at der var uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold og dermed også, at tilbygningen ikke var registreret i BBR-registret.

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler CC kontaktede GG ApS som bad klager underskrive en fuldmagt, og at indklagede ejendomsmægler CC efterfølgende blev ved med at presse klager til at underskrive fuldmagten.

Klager har anført, at klager bad indklagede ejendomsmægler CC om at dokumentere, hvor i købsaftalen det fremgik, at klager skulle sørge for og betale for registreringen i BBR-registret, men det har indklagede ikke dokumenteret. Klager skønner, at det er et urimeligt krav fra ejendomsmægleren, at klager skal betale for registrering i BBR-registret.

Klager har endvidere anført, at de indklagede på intet tidspunkt har oplyst om forbeholdet fra købers advokat, men at dette først er blevet klager bekendt i forbindelse med sagens behandling ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har anført, at de indklagede modtog en forbeholdsskrivelse fra købers advokat den 25. juni 2024, og at de efterfølgende brugte nogle dage på at måle op i huset for at undersøge, hvordan de nemmest imødekom køber og købers rådgiver.

Indklagede ejendomsmægler CC har oplyst, at han efterfølgende talte i telefon med klager, og at klager gav indklagede lov til at gøre, hvad der skulle til, for at få sagen på plads, og at dette var på sælgers regning, således huset kunne blive solgt.

Indklagede ejendomsmægler CC har anført, at han skriftligt modtog klagers accept til iværksættelse af tiltag til opnåelse af registrering i BBR-registret, og at indklagede samme dag videregav information til købers advokat herom.

Indklagede CC har oplyst, at han herefter bad en lokal arkitekt, GG ApS, om at gøre hvad der skulle gøres for at få BBR tilrettet.

Indklagede ejendomsmægler CC har anført, at GG ApS sendte en digital fuldmagt til sælger, som sælger ikke underskrev, og at GG ApS derfor bad indklagede om hjælp til indhentelse af klagers accept.

Indklagede ejendomsmægler CC har endvidere anført, at han kontaktede klager flere gange for at få klager til at forstå, at klager skulle underskrive fuldmagten for at arbejdet, som klager selv havde accepteret blev udført på klagers regning, kunne blive udført.

Indklagede ejendomsmægler BB har anført, at han ikke har yderligere bemærkninger til sagen end det, indklagede CC har anført.

De indklagede og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har i relation til udlæg anført, at de frafalder betaling for dokumentationsudgifterne, idet beløbets størrelse ikke vil stå mål med tidsforbruget forbundet med fremskaffelse af bilag til dokumentation.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

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.

BBR

Det følger af lovens § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptilling 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 salgsoptilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Ifølge bekendtgørelse om formidling af fast ejendom m.v. (formidlingsbekendtgørelsen) § 6, stk. 1, nr. 5 skal salgsoptillingen, 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.

Berigtigelse af oplysninger i BBR

Nævnet lægger til grund, at det fremgik af købsaftalen, at der var uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, samt at køber ved signering af købsaftalen accepterede dette.

Nævnet lægger endvidere til grund, at det mellem parterne er ubestridt, at der i købsaftalen ikke var krav om, at klager hverken skulle forestå eller afholde omkostninger forbundet med berigtigelse af oplysningerne i BBR.

Indklagede ejendomsmægler CC meddelte den 2. juli 2024 klager om, at købers advokat havde fremsat krav om berigtigelse af oplysningerne i BBR, samt anmodede om bekræftelse på, at dette kunne påbegyndes.

Klager meddelte skriftlig accept heraf ved angivelse af ”*Som allerede aftalt telefonisk, du må gerne gøre hvad der skal til mhp. BBR registrering af den del af huset som ikke er registreret endnu. Tak for hjælpen [...]*”.

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler CC, efter aftale med klager, foretog de fornødne tiltag til at få berigtiget oplysningerne i BBR, men opgaven blev ikke fuldført, idet klager ikke underskrev fornøden fuldmagt.

Som sagen er forelagt for nævnet, var der telefonisk drøftelse mellem indklagede ejendomsmægler CC og klager vedrørende berigtigelse af oplysninger i BBR, ligesom der efterfølgende er afsendt fire mails til klager med anmodning om underskrift på fuldmagt.

Klager gav indklagede ejendomsmægler CC skriftlig accept til at iværksætte berigtigelse af oplysningerne i BBR.

Det var en forudsætning for berigtigelse af oplysningerne i BBR, at klager underskrev fuldmagt til tredjemand.

En ejendomsmægler skal virke for, at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælger, og indklagede ejendomsmægler CC var således nødsaget til at anbefale og påminde klager om underskrivelse af fuldmagt.

Nævnet finder således ikke, at indklagede ejendomsmægler CC, ved gentagende anmodninger om underskrift på fuldmagt, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Udlæg

En ejendomsmægler kan kun opkræve udgifter til udlæg hos sælger, såfremt ejendomsmægler kan dokumentere at have afholdt disse udgifter over for tredjemand.

Af formidlingsaftalen fremgår det, at de indklagedes vederlag blandt andet indeholdt udlæg til tredjemand med 154 kr. inkl. moms for ejendomsdatarapport, 1.875 kr. inkl. moms for E-nettet og 500 kr. inkl. moms for Krakkort.

De indklagede har ikke fremsendt dokumentation for, at udgifterne til ejendomsdatarapport, E-nettet og krakkort. De indklagede har derimod oplyst, at de frafalder krav om betaling for udlæg til tredjemand under henvisning til, at beløbets størrelse ikke står mål med tidsforbruget forbundet med fremskaffelse af bilag til dokumentation for udgifternes afholdelse.

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 2, at ejendomsformidlingsvirksomheden kan indbringes for Disciplinærnævnet, såfremt der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler.

Det fremgår herudover af lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 5, at såfremt der påhviler den ejendomsformidlingsvirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, jf. § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. stk. 1, kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde.

I nærværende sag har ejendomsformidlingsvirksomheden opkrævet et højere beløb hos sælger end de udgifter, som virksomheden reelt har afholdt over for tredjemand. Opkrævningen af udgifterne til udlæg til tredjemand i denne sag er derfor uberettiget og i strid med god ejendomsmæglerskik.

Det er ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at sikre, at virksomhedens opkrævninger for udlæg ikke overstiger de faktisk afholdte udgifter til tredjemand. Ved ikke at have etableret de nødvendige procedurer til at sikre dette, er virksomheden selvstændigt ansvarlig for overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. Som følge heraf pålægges virksomheden en bøde på 25.000 kr.

Nævnet finder således, at ansvaret for overtrædelsen af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt tilsidesættelsen af god ejendomsmæglerskik påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden Nybolig Maribo & Rødby ApS, som herefter pålægges en bøde på 25.000 kr., mens indklagede ejendomsmægler BB og CC frifindes.

De indklagedes frafald af krav om betaling af udlæggene kan ikke føre til andet resultat.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed Nybolig Maribo & Rødby ApS pålægges en bøde på 25.000 kr., 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