

Den 27. februar 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 813 - 24/09722

AA og BB
mod
Ejendomsmægler Theis Westergaard
og
Ejendomsmægler DD

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 4. oktober 2024 har AA indbragt ejendomsmægler Theis Westergaard og ejendomsmægler DD 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 ikke at oplyst klagerne om, at ejendommens udestue ikke var godkendt som boligareal.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden home v/Theis Westergaard havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

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

Den 9. november 2021 tiltrådte klagerne købsaftale af 9. november 2021.

Det fremgår af købsaftalens punkt 14, at købsaftalen er indgået på grundlag af blandt andet salgspstilling af 9. november 2021 og tilstandsrapport af 13. august 2021.

I salgspstilling af 9. november 2021 fremgår følgende:

”Gennemførte løsninger kendetegner denne velrenoverede villa med køkken-alrum, stue, fire værelser og to badeværelser.

[...]

Herlighederne fortsætter eksempelvis i køkken-alrummet, hvor der er valgt et Aubo-køkken med kobbervask og armatur samt kogeplade med indbygget emhætte. Køkkenet har store elektriske loftsvinduer, der giver et forrygende lysindfald, som fremhæver sildebensparketten, der i øvrigt pryder alle rum med trægulve. I køkken-alrummet er der god plads til gæster, hvor lysindfald fra

*husets store glasparti samt kig til have kan nydes.
[...]"*

Der er i salgsoptstillingen angivet en udestue på 14 m² og om ejendommens arealer fremgår af salgsoptstilling af 9. november 2021 følgende:

Arealer

Grundareal udgør:	1005 m ²
Grundareal ifølge: Tingbog	
Hovedbyg.bebyg.areal:	154 m ²
-heraf Udestue	14 m ²
Kælderareal:	18 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	45 m ²
-heraf Carport	45 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 09-11-2021	

Af tilstandsrapport [løbenummer 1], dateret 12. august 2021, var ejendommens bygninger anført med følgende oplysninger:

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1952	140	18	1	-	140	-
A	Udestue	-	14	-	1	-	-	-
C	Carport	2021	45	-	1	-	-	-

Der fremgik af tilstandsrapportens bemærkninger, herunder øvrige oplysninger, om udestuen følgende:

"Udestuen anvendes til beboelse, men er ikke godkendt hertil."

Det fremgår endvidere af tilstandsrapport [løbenummer 1], dateret 12. august 2021, at ejendommens udestue opvarmes med fjernvarme og gulvvarme med følgende oplysninger:

UDESTUE	
Tag	Sadeltag, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Glaspartier, trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ/alu.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion med stroer, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv.
Bagmure og indervægge	Let væg med gips eller lignende.
Løfter	Listeloft.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Fjernvarme, gulvvarme, vand.

Den 16. november 2021 fremsendte klagerens rådgiver betinget godkendelsesskrivelse. Den 17. november 2021 besvarede indklagede ejendomsmægler DD klagerens rådgiver og af svaret fremgik blandt andet:

”[...]

Herudover gøres der igen for god ordens skyld opmærksom på at der er uoverensstemmelse mellem BBR og de faktiske forhold, idet at der jf. BBR er registreret 'Udestue' angivet til 14 kvm, men jf. de faktiske forbehold benyttes som en del af køkken-/alrummet.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke fastsættelsen af den offentlige ejendomsvurdering. Det betyder, at det i salgsopstillingen anførte beløb til ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. 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 af ovennævnte forhold samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

*Vi imødeser hermed din endelige godkendelse
[...]*”

Klagerens rådgiver kommenterede i mail af 17. november 2021 ikke på indklagedes ejendomsmægler DDs opmærksomhedspunkt vedrørende udestuens anvendelse til beboelse som en del af ejendommens køkken-alrum.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har oplyst, at sælger af ejendommen har renoveret huset og i den forbindelse omdannet en udestue til beboelsesareal ved at indlægge gulvvarme og fjerne adskillensen til resten af boligen. Klagerne oplyser endvidere, at dette er gjort uden at søge myndighedsgodkendelse.

Klagerne har anført, at udestuen, som ikke er godkendt til beboelse, er en integreret og central del af køkke-alrummet og udgør husets spisestue.

Klagerne har anført, at de indklagede ikke ved fremvisning, dialog vedrørende købet eller i købsaftalen oplyste om den manglende myndighedsgodkendelse af anvendelse af udestuen til beboelse.

Klagerne har anført, at klagerne ved fremvisning af huset mundtligt blev oplyst om, at det blot var en formalitet at få godkendt udestuen korrekt i BBR og at sælger grundet skatteforhold ikke havde gjort dette.

Klagerne har anført, at væsentlige forhold skal fremgå af købsaftalens punkt 11 og at det ikke fremgår af punkt 11, at alrummet rettelig er en udestue eller generelt om manglende lovliggørelse.

Klagerne har endvidere anført, at det skal fremgå af købsaftalens punkt 11, at en udestue ikke må opvarmes med gulvvarme.

Klagerne har anført, at det fremgår af salgsopstillingen, at der i køkken-alrummet er god plads til gæster, hvor lysindfald fra husets store glasparti samt kig til have kan nydes.

Klagerne har anført, at registrering af udestuens areal som udestue og ikke beboelse i BBR, burde have været et samtaleemne mellem sælger og deres ejendomsmægler.

Klagerne har anført, at de indklagede ejendomsmæglere ikke har forelagt klagerne oplysninger om, at alrummet rettelig var en udestue, som ikke var godkendt til beboelse.

Klagerne har anført, at de indklagede ejendomsmæglere har tilsidesat deres undersøgelses- og oplysningspligt i forbindelse med ejendomshandlen.

Klagerne har endvidere anført, at havde klagerne fået korrekt information om arealet, herunder at der ikke var søgt byggetilladelse og at det ikke var myndighedsgodkendt, ville klagerne have stillet yderligere spørgsmål til problematikken, bedt sælger om at udbedre forholdet, bedt om forholdsmæssigt afslag i prisen eller slet ikke have købt huset.

Klagerne har anført, at de i god tro antog, at det var korrekt, at det blot var en formalitet at få arealet godkendt i BBR.

Klagerne har anført, at klagerne var bekendt at forholdet fremgik af tilstandsrapporten, salgsopstillingen og mailkorrespondance, og at klagerne derfor spurgte ind til det under fremvisning.

Klagerne har anført, at klagerne ikke blev forelagt oplysninger om, at der ikke var søgt myndighedsgodkendelse til arealet og at der ikke fandtes byggetilladelse til beboelsen, som derfor ikke kan godkendes i BBR i nuværende stand.

Klagerne har endvidere anført, at klagerne har anvendt byggesagkyndig til gennemgang af beboelsen, men at den byggesagkyndige ikke ud fra tilstandsrapport eller salgsopstilling kunne se, at arelaet ikke var forsøgt myndighedsgodkendt.

Klagerne har anført, at de indklagede har handlet ansvarspådragende grundet deres manglende undersøgelse og oplysning om det ulovlige boligareal, samt at de indklagede ved fejlagtige og mangelfulde oplysninger i salgsmaterialet og købsaftalen har bidraget til et salg på baggrund af fejlagtige oplysninger.

Indklagede

De indklagede har anført, at der ikke under fremvisning er blevet sagt, at udestuen blot kunne godkendes og at manglende godkendelse skyldtes skatteforhold.

De indklagede har anført, at klagerne gik huset grundigt igennem med en byggesagkyndig og at fremvisningen varede ca. 2 timer, hvor indklagede ejendomsmægler DD var til stede.

De indklagede har anført, at klagerne selv havde medbragt en uvildig byggesagkyndig med henblik på gennemgang af huset og at tilstandsrapporten blev udleveret og nøje gennemgået med klagerne.

De indklagede har anført, at der i salgsopstillingen, som også var vedlagt købsaftalen, fremgik et bebygget areal og af det bebyggede areal, et udestueareal jf. ejendommens BBR-ejermeddelelse.

De indklagede har anført, at de mener at have opfyldt krav i medfør af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, § 6, stk. 1, litra 5, om oplysning af grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer).

De indklagede har endvidere anført, at det fremgår af den udleverede tilstandsrapport af 12. august 2021, at udestuen var angivet som selvstændig bygning og med et bebygget areal og ikke et boligareal.

De indklagede har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at udestuen blev anvendt til beboelse, men ikke var godkendt hertil.

De indklagede har således anført, at klagerne inden købet har været bekendt med, at anvendelsen af udestuen som beboelse ikke var lovlig.

De indklagede har endvidere anført, at klagerne blev repræsenteret af en køberådgiver, som var uddannet ejendomsmægler og at de indklagede i forbindelse med godkendelsesprocessen gjorde køberrådgiver opmærksom på, at udestuen blev anvendt som en del af køkken-alrummet.

De indklagede har anført, at klagerne har modtaget oplysninger om udestuens registrering og at de indklagede må antage, at det er et forhold som klagerne har drøftet med deres rådgiver.

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.

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 uoverensstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå.

Af salgsoptstillingen af 9. november 2021 fremgik et bebygget areal på 154 m², hvoraf udestuen udgjorde 14 m², samt at der derudover var et boliareal på i alt 140 m². Salgsoptstillingen beskrev et samlet køkken-alrum, hvor der ikke særskilt var gjort opmærksom på, at dele af køkken-alrummet reelt bestod af en udestue, ligesom udestuen ikke selvstændigt blev beskrevet.

Nævnet lægger til grund, at ejendommens dokumenter ikke indeholder noget om byggetilladelse til opførelse af udestue.

Udestuen er særligt fremhævet i salgsmaterialet. Ud fra sagens materiale finder nævnet at kunne lægge til grund, at netop den og dens anvendelse har været af væsentlig betydning for købet.

Oplysningerne i tilstandsrapporten om, at *”Udestuen anvendes til beboelse, men er ikke godkendt hertil”*, og at udestuen opvarmes med *”fjernvarme, gulvvarme [...]”* er indbyrdes uforenelige, og burde have fået indklagede til at undersøge forholdene om udestuen nærmere, herunder om der havde været byggetilladelse til opførelse.

Nævnet finder på den baggrund, at indklagede ejendomsmægler Theis Westergaard, som ansvarlig mægler, har handlet i strid med god ejendomsmægleretik og som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler Theis Westergaard en bøde på 25.000 kr.

THI BESTEMMES

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

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

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