

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. januar 2013

blev der i sag 182-2012

KK

mod

NN

og

PP ApS

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 2. maj 2012 har KK indbragt NN samt dennes ejendomsmæglervirksomhed PP ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at give forkerte oplysninger om boligarealet i salgsopstillingen ved klagers køb af en ejerlejlighed af indklagede.

NN er ikke registreret ejendomsmægler.

Sagens omstændigheder:

Den 13. juli 2011 underskrev klager en købsaftale på en ejerlejlighed beliggende [...] 2720 Vanløse og erhvervede efterfølgende lejligheden. Købesummen var kr. 1.150.000, og overtagelsesdatoen var den 1. oktober 2011.

I købsaftalen under punkt 1. blev der henvist til salgsopstillingen i forbindelse med oplysninger om ejerlejligheds arealer. I salgsopstilling side 1 fremgik det:

"Rigtig spændende lejlighed med masser af god plads pga tilhørende stort kælderlokale på 26 kvm (ikke godkendt til beboelse)... Lejligheden er beliggende i stueplan, - med god planløsning, - utrolig dejlig stor stue med virkelig højt til loftet, - som giver en rigtig god rumfornemmelse. Fra stuen er der nedgang til yderst anvendeligt kælderlokale, - der har været anvendt til musiklokale. Endvidere lækker nyere badeværelse med brus, rummeligt soveværelse samt ældre køkken med bagtrappe.."

I salgsopstillingen var det ligeledes oplyst, at boligen bestod af 2 rum til beboelse.

Salgsopstillingen indeholdt endvidere en plantegning med angivelse af målene på de enkelte rum i ejerlejligheden.

Det fremgik af salgsopstillingen på side 2a under punktet Ejendomsoplysninger at:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

<i>"Bygningsarealer iflg.:</i>	<i>BBR-ejermeddelelse</i>	
<i>Tinglyst areal:</i>		83
<i>- heraf boligareal:</i>		57
<i>Areal iflg. BBR:</i>		90
<i>- heraf BBR-boligareal:</i>		90
<i>- heraf andre arealer:</i>		26"

Det fremgik af købsaftalen under punkt 27., at klager bl.a. havde fået udleveret ejerlejlighedskort og BBR-ejermeddelelse dateret den 31. januar 2011.

Af ejerlejlighedskortet fremgik, at ejerlejligheden var butik og kælderlokale på i alt 83 m². Butikken udgjorde 57 m² og kælderetagen 26 m².

Af BBR-ejermeddelelse af 31. januar 2011 fremgik bl.a.:

"

BBR-Meddelelse rekvireret via OIS	
Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen på telefonnr. 3366 5699 eller e-mail-adressen: bbrboligregulering@tmf.kk.dk	
Oplysninger om ejerlejligheden	
Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab	
Tinglyst areal fra ESR:	83 m2
Ejerlejlighedsnr. 12 del af moderejendomsnr.: 276600	
Adresse:	2720 Vanløse
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)).	
Samlet areal:	90 m2
Areal til erhverv:	0 m2
Andet areal:	0 m2
Bolig areal:	90 m2
Andel af fælles areal:	0 m2
Åben overdækning/udestue:	0 m2
Lukket overdækning/udestue:	0 m2
Kilde til arealer: Oplyst af teknisk forvaltning	
Antal værelser: 2	
Antal toiletter: 1	
Antal badeværelser: 1	
Køkkenforhold: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)	
Bemærkninger for enhed	
HERAF 26 KVM KÆLDERLOKALE	

"

Ifølge udprint fra tingbogen på ejerlejlighed af 13. juli 2011 var ejerlejlighedens areal på 83 m².

I februar 2012 kontaktede klager en ejendomsmægler i forbindelse med, at klager ønskede at sælge den pågældende ejendom.

Ejendomsmægleren vurderede ejerlejligheden til at have et boligareal på 64 m² og kælderlokalet blev vurderet til 0 m².

Den 3. maj 2012 modtog klager efter forespørgsel en e-mail fra TT ansat hos BBR og Boligregulering i Københavns Kommune. I e-mailen stod der:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Du har spurgt vedr. Jernbane Allé 9b, st. th., om det korrekte boligareal er 90 kvadratmeter (kvm) som der står i BBR. Det ser umiddelbart ud som om boligarealet er forkert registeret, og vi vil undersøge sagen nærmere."

Klager har på tidspunktet for nævnets behandling af sagen ikke modtaget svar fra BBR og Boligregulering i Københavns Kommune.

Klager har bl.a. anført, at indklagede havde angivet forkerte oplysninger om ejerlejlighedens boligareal i salgsopstillingen. Klager købte derfor ejerlejligheden i den tro, at boligarealet i ejerlejligheden var på 90 m².

Klager ønskede i februar 2012 at sælge ejerlejligheden og fik en anden ejendomsmægler til at foretage en vurdering af ejerlejligheden. Den anden ejendomsmægler gjorde klager opmærksom på, at lejlighedens boligareal var på 64 m² og at kælderlokalet skulle vurderes til 0 m².

Klager har anført, at indklagede burde have undersøgt ejerlejlighedens egentlige boligareal, selvom det stod i BBR-ejermeddelelsen, at boligens areal var på 90 m². Desuden burde indklagede have vidst, at kælderarealet ikke var en del af ejerlejligheden og derfor ikke burde tælle med i den samlede angivelse af ejerlejlighedens kvadratmeter.

Klager har ligeledes anført, at klager har lidt et økonomisk tab ved at kælderarealet ikke kan tælles med i det samlede boligareal for ejerlejligheden i forbindelse med klagers videresalg af ejerlejligheden. Klager har beregnet forskellen til at være kr. 320.000. Klager har ikke angivet, hvorledes klager er kommet frem til dette beløb.

Klager har endvidere anført, at klager må være berettiget til at hæve købet, da det vil være umuligt for klager at sælge ejerlejligheden, når den kun har et boligareal på 64 m².

Indklagede har bl.a. anført, at indklagede ikke har givet fejlagtige oplysninger om ejerlejlighedens areal og dermed ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede mener heller ikke, at indklagede har handlet ansvarspådragende i forbindelse med ejendomshandlen.

Indklagede har anført, at indklagede i salgsopstillingen udtrykkelig gjorde opmærksom på og præciserede, at kælderlokalet på 26 m² ikke var godkendt til beboelse. Det var yderligere oplyst i salgsopstillingen, at ejerlejligheden bestod af 2 rum til beboelse; et værelse og en stue, og at der derudover var et kælderlokale.

Indklagede har desuden anført, at det tydeligt fremgik af plantegningerne, at ejerlejligheden indeholdt en stue og et værelse, og der var vist en selvstændig plantegning af kælderlokalet.

Det fremgik af salgsopstillingen, at boligarealet var 57 m², og det fremgik af BBR, at ud af de 90 m² bestod de 26 m² af et kælderlokale.

Indklagede anfører endvidere, at indklagede har gjort, hvad indklagede kunne gøre for at oplyse klager om ejerlejlighedens kvadratmeter og rummenes lovlige anvendelse. Klager kunne ikke med rette have været i tvivl om størrelsen af ejerlejligheden.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

ligheden og rummenes anvendelse og godkendelse. Hvis klager havde været i tvivl herom, havde klager haft muligheden for at undersøge og opklare denne tvivl inden købet, idet indklagede tydeligt havde gjort klager opmærksom på, at kælderlokalet ikke var godkendt til beboelse.

Indklagede bestrider, at klager kan hæve købet, idet sådanne krav ikke kan rettes mod indklagede.

Indklagede anfører, at klager ikke har dokumenteret et økonomisk tab. Indklagede har fastsat udbudsprisen på ejerlejligheden ud fra den viden om, at kælderlokalet ikke var godkendt til beboelse.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 3.

Ved en ejendomsmægler forstås en person, som er registreret i det offentlige ejendomsmæglerregister. Nævnet kan således ikke behandle klager over personer, der udøver ejendomsformidling, og som ikke er registrerede ejendomsmæglere.

Nævnet kan derfor ikke behandle klagen over NN, da NN ikke er registreret ejendomsmægler jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 3.

Nævnet kan alene tage stilling til om ejendomsmæglervirksomheden PP ApS har et medansvar eller selvstændigt ansvar for den ansatte medarbejder NN jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 17, stk. 1, nr. 4 skal en ejendomsformidler udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejerlejlighed, som er nødvendig for en købsbeslutning.

I formidlingsbekendtgørelsen § 13 opstilles minimumskrav til salgsoptstillingens indhold, som udarbejdes af formidleren. Salgsoptstillingen skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejerlejlighed jf. formidlingsbekendtgørelsen § 13, stk. 1. Ifølge formidlingsbekendtgørelse § 13, stk. 1, nr. 7 skal salgsoptstillingen indeholde oplysninger om:

”grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer)...”

Formidlingsbekendtgørelsen kræver således, at indklagede skal angive boligarealet ud fra de oplysninger, der findes i BBR-ejermeddelelsen.

Indklagede har i salgsoptstillingen oplyst om både de tinglyste arealer og arealerne ifølge BBR-ejermeddelelsen, hvilket er i overensstemmelse med lovkravet jf. formidlingsbekendtgørelsen § 13, stk. 1, nr. 7.

Indklagede har i salgsoptstillingen ligeledes udtrykkeligt angivet, at kælderlokalet på 26 m² ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet finder derfor ikke, at indklagede har givet forkerte oplysninger om arealerne i ejerlejligheden.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder ligeledes, at indklagede har gjort klager opmærksom på, at kælderlokalet ikke kan anvendes til beboelse.

Nævnet finder ikke på det foreliggende grundlag at kunne pålægge ejendomsmæglervirksomheden PP ApS et ansvar.

Disciplinærnævnet har ikke kompetence til at afgøre, hvorvidt klagerne er berettiget til at træde tilbage fra handlen.

Disciplinærnævnet behandler ikke klager, som vedrører erstatning til forbrugeren jf. bekendtgørelse for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, PP ApS, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg