

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2014

blev der i sag 209-2013

A

mod

ejendomsmægler B

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 15. januar 2013 har A indbragt B for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 14 om undersøgelsespligt og god ejendomsmæglerskik ved i 2008 at have givet forkerte oplysninger om godkendt boligareal i kælder i salgsoptstillingen.

Sagens omstændigheder:

Den 17. januar 2008 underskrev klager en købsaftale på en ejendom. Købesummen var 2.100.000 kr.

I købsaftalen dateret 17. januar 2008 under punkt 1 blev der henvist til salgsoptstillingen i forbindelse med oplysninger om ejendommens arealer. I salgsoptstillingen side 1 fremgik det, at "Af kælders 140 m² var 33 m² godkendt til beboelse".

Beskrivelsen i salgsoptstillingen oplyste om 2 værelser og 2 værelser i kælder.

Det fremgik af salgsoptstillingens side 6 under punktet Ejendomsoplysninger at:

<i>"Bygningsarealer ifølge.:</i>	<i>BBR-ejermeddelelse</i>
<i>Hovedbyg. Bebyg. areal:</i>	140 m ²
<i>Kælderareal:</i>	140 m ²
<i>Tagetage:</i>	0 m ²
<i>Boligareal i alt:</i>	173 m ²
<i>Antal etager i alt:</i>	2
<i>Heraf beboelsesplan:</i>	2
<i>Andre bygninger</i>	0 m ² "

Det fremgik af købsaftalens afsnit 27, at køber bl.a. havde fået udleveret tingbogsattest, BBR og tilstandsrapport.

I 2012 ønskede klagerne at sælge ejendommen. Ejendommen blev sat til salg hos indklagede.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

22. august 2012 oplyste indklagede klager via mail, at kommunen havde meddelt ham, at der var fejl i BBR-oplysningerne. En del af kælderen stod angivet som godkendt til beboelse, hvilket ikke var korrekt, derfor var BBR rettet således, at det nu fremgik, at husets areal udgjorde 140 m².

Som følge af denne fejl blev ejendommen udbudt til en langt lavere pris, og samarbejdet mellem klager og indklagede ophørte.

Klager har bl.a. anført, at indklagede havde angivet forkerte oplysninger om boligarealet i salgsoptillingen. Klager købte derfor ejendommen i den tro, at boligarealet var 173 m².

Klager har anført, at indklagede burde have undersøgt ejendommens egentlige boligareal, herunder om kælderarealet var godkendt, selvom det stod i BBR-ejermeddelelsen, at boligens areal var på 173 m².

Klager har lidt et økonomisk tab, ved at kælderarealet ikke kan tælles med i det samlede boligareal for ejendommen i forbindelse med klagers videresalg. Udbudsprisen var 2.195.000 kr. i august 2012. Efter beskeden fra kommunen om fejl i oplysningerne om kælderens anvendelse var indklagedes vurdering 1.600.000 kr., og en anden mægler vurderede ejendommens salgspris til 1.590.000 kr.

Indklagede:

Indklagede har anført, at indklagede har henholdt sig til oplysningerne i BBR-registret, tilstandsrapporten og kommunens mundtlige bekræftelse af ejendommens beboelsesareal.

Indklagede har tilføjet, at kommunen i mail af den 10. maj 2013 har skrevet, at frem til 2. august 2012 var angivelsen i BBR-ejermeddelelsen, at ejendommens boligareal var 173 m².

Indklagede har endvidere anført, at da ejendommen blev solgt i 1994 stod der tillige 173 m², samt at ingen af de mæglere, der tidligere har formidlet ejendommen i henholdsvis 1994 og 2012, eller den byggesagkyndige i 2007 havde fundet anledning til at stille spørgsmål til angivelsen af et boligareal på 173 m².

Indklagede har afslutningsvist anført, at indklagede har gjort, hvad han kunne gøre for at undersøge og oplyse klager om ejendommens boligareal og rummenes lovlige anvendelse. Indklagede er derfor af den opfattelse, at han har handlet i overensstemmelse med gældende praksis.

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 § 29 a, stk. 3.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 29 f, stk. 1, er forældelsesfristen for at indbringe en klage for nævnet 5 år fra den dag, den pligtstridige handling eller

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

undladelse er ophørt. Ifølge stk. 2 afbrydes forældelsesfristen, når en klage indgivet til disciplinærnævnet.

Købsaftalen blev underskrevet 17. januar 2008, og klagen blev indgivet 15. januar 2013. Forældelsesfristen dermed ikke er overskredet.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 14 skal en ejendomsformidler en formidler i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder betryggende regulering af forholdet mellem parterne.

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

Ifølge formidlingsbekendtgørelse § 13, stk. 1, nr. 7, skal salgsopstillingen indeholde oplysninger om:

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

Formidlingsbekendtgørelsen henviser således til, at indklagede skal angive boligarealet ud fra de oplysninger, der findes i BBR-meddelelsen.

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

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom om undersøgelsespligt og god ejendomsmægleretik ved ikke at kontrollere BBR meddelelsens oplysninger om beboelse med de faktiske forhold på ejendommen, og ved i salgsmaterialet at fremhæve "Af kælderens 140 kvm er de 33 kvm godkendt til beboelse."

BBR meddelelsen er ejerens oplysninger til kommunen. Oplysningerne skal være korrekte, og ejendomsformidleren bør i udgangspunktet kunne lægge disse til grund, hvis de i hovedsagen svarer til de faktiske omstændigheder. Hvor der er et åbenbart misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller hvor der er tvivl om oplysningernes indhold, bør forholdene undersøges nærmere.

I nærværende sag er det oplysningerne om kælderens anvendelse, der er relevante.

Det fremgår af BR 66 kap.4, der var gældende, da ejendommen blev bygget, at gulvet i beboelsesrum og køkken skal ligge over terræn. Ved særlige terrænforhold kan der ses bort fra dette krav, hvis gulvet ligger over terrænet langs mindst en vinduesvæg.

En besigtigelse af nærværende ejendom ville vise, at de omhandlede værelser ligger under niveau.

Der er således klar modstrid mellem oplysningerne i BBR og de faktiske forhold. Den omstændighed, at ejendommen tidligere er udbudt med forkerte oplysninger, fritager ikke ejendomsformidleren for en selvstændig undersøgelsespligt.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet tillægger det en skærpende omstændighed, at indklagede direkte har anprist de forkerte forhold i salgsopstillingen.

Som følge heraf finder et samlet nævn, at indklagede, ejendomsmægler B har tilsidesat § 14 og § 17 i lov om omsætning af fast ejendom og reglerne for god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til, om klagerne har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning. Disciplinærnævnet behandler ikke klager, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2.

5 af nævnets medlemmer finder, at ejendomsmægler B skal pålægges en bøde på 50.000 kr.

2 medlemmer (DEs repræsentanter) finder, at der foreligger så konkrete omstændigheder, at der ikke bør udmåles en bøde.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, B, pålægges en bøde på 50.000 kr. jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

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

Mikael Sjöberg

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 25. august 2015

blev der i sag 209-2013

A

mod

Ejendomsmægler B

afsagt sålydende

Berigtigelse af kendelse af 4. marts 2014

På side 1 umiddelbart efter 4. afsnit indføjes sætningen: "Købsaftale og salgsoptilling var udarbejdet af indklagede".

Afsnittet vil herefter være som følger:

"I købsaftalen dateret 17. januar 2008 under punkt 1 blev der henvist til salgsoptillingen i forbindelse med oplysninger om ejendommens arealer. I salgsoptillingen side 1 fremgik det, at "Af kælderens 140 m² var 33 m² godkendt til beboelse". Købsaftale og salgsoptilling var udarbejdet af indklagede."

På side 1 sidste afsnit udgår ordet "indklagede". I stedet indsættes ordene "en anden mægler".

På side 2 første afsnit udgår ordet "indklagede". I stedet indsættes ordene "denne mægler".

På side 2 andet afsnit udgår ordet "fejl". I stedet indsættes ordet "oplysning".

På side 2 andet afsnit udgår ordene "og samarbejdet mellem klager og indklagede ophørte".

De tre afsnit vil herefter være som følger:

"I 2012 ønskede klagerne at sælge ejendommen. Ejendommen blev sat til salg hos en anden mægler.

22. august 2012 oplyste denne mægler klager via mail, at kommunen havde meddelt ham, at der var fejl i BBR-oplysningerne. En del af kælderen stod angivet som godkendt til beboelse, hvilket ikke var korrekt, derfor var BBR rettet således, at det nu fremgik, at husets areal udgjorde 140 m².

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som følge af denne oplysning blev ejendommen udbudt til en langt lavere pris.”

Berigtigelsen offentliggøres, jf. princippet om offentliggørelse af afgørelser i lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Mikael Sjöberg