

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2014

blev der i sag 209-2013 efter anmodning om genoptagelse

AA

mod

Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

Kendelse

Ved kendelse af 4. marts 2014 pålagde Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere indklagede ejendomsmægler BB en bøde på 50.000 kr. for overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom i sagen AA mod ejendomsmægler BB.

I breve af 26. marts og 22. april 2014 har indklagedes advokat, YY, anmodet nævnet om at genoptage sagen. Subsidiært har advokat YY henstillet, at bøden nedsættes.

Til støtte for anmodningen om genoptagelse henviser advokat YY til, at indklagede ejendomsmægler BB antog, at værelset ud mod adresse [...] var registreret som boligareal, og at han ingen grund så til at betvivle, at dette værelse var lovligt til beboelse.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Nævnet lægger i sin afgørelse til grund, at BBR-oplysningen om, at 33 m² er godkendt til beboelse ifølge kommunens oplysninger af 22. august 2012 til indklagede, ikke er korrekt.

Indklagede ejendomsmægler har ved sin sagsbehandling og formidling af ejendommen lagt BBR-meddelelsens oplysninger om kælderens anvendelse til beboelse uprøvet til grund.

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.

Kun værelset ved siden af garagen kan være omfattet af "ved særlige terrænforhold" og muligheden for dispensation til beboelse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

En ejendomsmægler kan som udgangspunktet lægge oplysningerne i BBR til grund, idet indholdet af BBR skal være korrekt. Hvor der imidlertid er et åbenbart misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller hvor der er tvivl om oplysningernes rigtighed, bør forholdene oplyses nærmere. En besigtigelse af ejendommen sammenholdt med oplysningerne i BBR burde have ført til, at indklagede havde foretaget en nærmere undersøgelse. Man ville her kunne konstatere, at hele kælderen lå under niveau, men at der var gravet ned til garage og et værelse, således at disse nu var fritlagt.

Nævnet fastholder, at der er modstrid mellem oplysningerne i BBR om 33 m² godkendt til beboelse og de faktiske forhold, og at ejendomsmægler BB burde have undersøgt forholdene nærmere. Ved at undlade dette og forlade sig på BBR-meddelelsen har han overtrådt reglerne for god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder, at bemærkningen i salgsopstillingen om, at værelser i kælderen er godkendt til beboelse udvider ejendommens potentiale og er at anse som en anprisning.

Som følge heraf finder nævnet ikke grundlag for at genoptage sagen, men må fastholde afgørelsen af 4. marts 2014.

Nævnet finder ikke grundlag for at nedsætte bøden.

Thi bestemmes

Nævnet fastholder sin kendelse af 4. marts 2014.

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

Mikael Sjöberg