

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015

blev der i sag 276 – 2014

AA

mod

Ejendomsmægler BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 19. juni 2014 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen), lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at oplyse forkert boligareal i salgsopstilling.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede i februar 2014 at købe et hus på ca. 170 m² og minimum 4 værelser. Indklagede udbød en ejendom beliggende [adresse] i [by], som opfyldte disse kriterier.

Klager bad om salgsopstilling og en fremvisning af boligen. Af salgsopstillingen og indklagedes hjemmeside fremgik det, at huset havde et boligareal på 220 m² og en garage på 20 m², og antallet af værelser var angivet til 7.

Ejendommen blev fremvist af sælger. Klager bød på huset, og efter almindelig forhandling blev prisen aftalt til 4.095.000 kr.

Ved gennemgang af købsaftalen hos klagers advokat, blev køber opmærksom på et forhold i købsaftalens pkt. 16:

"[....]

3. Køber er bekendt med:

[....]

- At evt. kælder- og loftværelser ikke er godkendte til beboelse, uagtet at disse muligvis anvendes af sælger til beboelse

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

[....]

Køber er specielt gjort bekendt med, at arealerne i BBR-ejermeddelelsen omkring fordeling af kælder og boligareal ikke nødvendigvis stemmer overens med de faktiske forhold. Køber accepterer ved sin underskrift af nærværende købsaftale, at bygningens arealfordeling er som besete, uanset hvad der andre steder måtte være oplyst."

Af BBR-meddelelsen fremgik det, at boligen havde et samlet boligareal på 145 m² og kælder på 95 m². Antallet af værelser var angivet til 4.

Klager afstod efterfølgende fra at købe ejendommen, som følge af at det først ved gennemgangen af købsaftalen viste sig, at ejendommens formelle status angående størrelse og registrering af areal afveg fra det oplyste i salgsoptstillingen, og fordi at afvigelsen var af væsentlig betydning for klager.

Efter klager afstod fra handlen, fortsatte indklagede i salgsoptstillinger og på indklagedes hjemmeside med at udbyde boligen med ukorrekt boligareal.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede har givet urigtige oplysninger om ejendommen i forhold til ejendommens boligareal og antal af værelser. Hvis klager havde kendt det rette beboelsesareal fra starten, ville han ikke have været interesseret i ejendommen.

Klager har brugt meget tid og har haft udgifter til advokat og håndværker i et forløb, der ikke ville have fundet sted, hvis klager fra begyndelsen havde været bekendt med ejendommens faktiske beboelsesareal.

I indklagedes præsentation af ejendommen på indklagedes hjemmeside fremgik følgende beskrivelse: "*Underetagen er med stor møblerbar hall med brændeovn-gæstetoilet-stort vaskerum-hobbyrum/bryggers og 3 store værelser med udsigt*". Der henvises ikke til "disponible rum", men til "3 store værelser". Ved fremvisningen af ejendommen var alle rum møbleret som beboelse, og klager var derfor ikke i tvivl om, at husets underetage også var en del af beboelsesarealet og ikke kælder.

Det var af afgørende betydning for klagers mulighed for en kvalificeret bedømmelse af rette købspris at kende det rette boligareal for ejendommen. Klager har anført, at en ejendom udbudt til 4,2 millioner kr. for 220 m² ville være lidt over gennemsnittet i området, mens en ejendom til 4,2 millioner kr. for 145 m² ville være markant over gennemsnittet i området.

Dertil kommer, at en omregistrering af kælderarealet i BBR-registret måtte antages at kunne medføre yderligere udgifter til ejendomsværdiskat.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at han havde ejendommen i kommission som et medsalg, hvor sælger selv skulle stå for fremvisning og kontakten med mulige sælgere.

Indklagede havde derfor kun kontakt med klager i forbindelse med udarbejdelsen af

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

købsaftalen, som blev udarbejdet med de aftaler, der var indgået mellem klager og sælger.

Indklagede anerkender, at det er korrekt, at ejendommen blev udbudt med et areal på 220 m² og kælder på 20 m², hvilket svarer til et samlet areal på 240 m² + 20 m² garage, hvilket var efter ønske fra sælger.

At ejendommen blev udbudt med et boligareal på 220 m² var efter aftale med sælger begrundet i ønsket om at beskrive ejendommens muligheder og anvendelighed, hvorefter det ville være op til køber at afgøre ejendommens arealsammensætning, hvilket eventuelt ville kræve en ændring i BBR-registeret.

Såfremt der i annonceringen var blevet anført et boligareal på 145 m², ville dette ikke have givet et retvisende billede af ejendommens anvendelsesmuligheder.

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 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.

I formidlingsbekendtgørelsens § 13 opstilles minimumskrav til salgsopstillingens indhold, som udarbejdes af formidleren. Salgsopstillingen skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, jf. formidlingsbekendtgørelsen, § 13, stk. 1. Ifølge formidlingsbekendtgørelsen, § 13, stk. 1, nr. 7, skal salgsopstillingen 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. 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.

I nærværende sag er der betydelig forskel på oplysningerne i BBR-meddelelsen og de oplysninger, som indklagede har givet i salgsopstillingen.

Indklagede har i salgsopstillingen ikke oplyst om arealerne ifølge BBR-ejermeddelelsen, hvilket er i strid med formidlingsbekendtgørelsen, § 13, stk. 1, nr. 7.

Det fremgår heller ikke af BBR-meddelelsen, at lokalerne i kælderen er godkendt til beboelse.

Indklagede har anført, at der var tale om et såkaldt medsalg, hvorunder sælger skulle medvirke i salgsprocessen. Indklagede har ikke dokumenteret, at dette var tilfældet. Indklagede havde heller ikke oplyst klager om et eventuelt medsalg før fremvisningen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet bemærker, at det faktum, at der eventuelt er tale om er medsalg, ikke kan fratage mægler for det ansvar, der følger af lovgivningen.

Indklagede har således givet urigtige oplysninger om ejendommen.

5 medlemmer af nævnet bemærker, at indklagede bevidst har angivet urigtige oplysninger om ejendommen. Som følge heraf vil disse medlemmer pålægge indklagede ejendomsmægler en bøde på 25.000 kr.

2 medlemmer bemærker, at de urigtige oplysninger om ejendommens størrelse er væsentlige, og at indklagede direkte har anprist de forkerte forhold i salgsopstillingen. Som følge heraf vil disse medlemmer pålægge indklagede ejendomsmægler en bøde på 50.000 kr.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 1.

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

Med henvisning til lov om omsætning af fast ejendom, § 29 c, 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