

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2016

blev der i sag 321 – 2015-9377

AA

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 27. juli 2015 har AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden BB, 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, §§ 24, 25, 37 og 46, stk. 1, ved ikke at have sikret sig, at ejendommen blev udbudt med korrekt godkendt boligareal.

Sagens omstændigheder:

Den 2. januar 2013 underskrev klager en købsaftale vedrørende ejendommen beliggende [adresse], [by].

Det fremgik på forsiden af salgsopstillingen af den 2. januar 2013 for den pågældende ejendom, at boligareal udgjorde 239 m². På side 2 var følgende oplysninger anført:

"[....]
Hovedbyg. bebyg, areal : 240 m²
Heraf garage/carport/udhus: 39/28/0 m²
Kælderareal.....:
Udnyttet tageetage.....: 66 m²
Boligareal.....: 239 m²
Andre bygninger.....:
Heraf garage/carport/udhus: 0/0/0 m²"

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

I tilstandsrapporten af 24. december 2012 fremgik det på side 6, at bebygget beboelse/garage udgjorde 212 m², at der var udnyttet tagetage på 66 m², samt at bruttoetageareal for boligen udgjorde 239 m². I forbindelse hermed var anført følgende:

"[....]"

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet.

[....]

.Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

[....]

Af BBR-ejermeddelelsen fremgik følgende:

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	240	Samlet bygningsareal	240	Samlet boligareal	239
heraf affaldsrum i terræn	0	heraf udvendig efterisolering	0	heraf lovlig beboelse i kældere	0
heraf indbygget garage	39	Kældere	0	Samlet erhvervsareal	0
heraf indbygget carport	28	heraf kældere m/loft < 1,25	0	Adgangsareal	0
heraf indbygget udhus	0	Tagetage	66	Andet areal	0
heraf indbygget udestue	0	heraf udnyttet	66	Antal etager u. kældere & tagetage	1

Som et bilag til den oprindelige byggetilladelse fremgik følgende grundoplysninger:

"GRUNDOPLYSNINGER

[adresse], [by]

Grundareal = 1008 m²
Bebygget areal = 173,1 m²
Carport & skur samt overdækt = 53,9 m² (fradrag er fratrasket)
Samlet = 226,7 m²

Byggeprocent = 22,4%

Ikke medregnet:

Carport & skur fradrag iht. BR-98 = 35,0m²."

Klager fattede efter overtagelsen af ejendommen mistanke om, at oplysningerne om boligarealet på 239 m² ikke var korrekte. Han foranstaltede egen opmåling, hvorefter det viste sig, at boligarealet rettelig udgjorde 174 m².

Uoverensstemmelsen vedrørende boligarealet har været genstand for behandling ved Retten i Esbjerg.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det fremgår af dommen, at der blev foretaget syn og skøn to gange henholdsvis 20. december 2013 samt 2. september 2013. Begge gange blev fundet, at boligarealet udgjorde 174 m².

Retten nåede frem til, at der var tale om en væsentlig arealafvigelse, som udgjorde en mangel ved ejendommen. Ved afgørelsen blev den tidligere ejer pålagt at betale erstatning til klager i denne sag.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at forholdet mellem det oplyste boligareal og pris var udslagsgivende for klagers beslutning om at erhverve ejendommen.

Klager havde ikke særlig indsigt i bygningsforhold og havde derfor ikke forudsætninger for selvstændigt at vurdere, om oplysningen om boligarealet var korrekt.

Indklagede havde byggetilladelsen til rådighed, som klager først fik udleveret efter, at handlen var gennemført. Det fremgår af byggetilladelsen, at der kun var ansøgt om bolig på 173 m². Indklagede har tilsidesat sin undersøgelsespligt, da ejendommen blev udbudt til salg.

Klager blev således vildledt af indklagedes oplysninger, og klager traf beslutning om at gennemføre handlen på et fejlagtigt grundlag.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at han har udvist passende omhu, hvad angår det oplyste boligareal i forbindelse med handlen. Indklagede har i forbindelse med salgsopgaven indhentet en række relevante dokumenter, såsom BBR-meddelelse, tilstandsrapport og købsaftale vedrørende tidligere handel. Alle dokumenter angav det godkendte boligareal til 239 m².

Hverken den foreliggende dokumentation eller den faktiske besigtigelse af ejendommen gav indklagede anledning til at betvivle de foreliggende oplysninger, og der var derfor ingen anledning til at undersøge yderligere.

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.

Disciplinærnævnet bemærker, at Retten i Esbjerg ved dom af 5. februar 2015 mellem klager og tidligere ejere af ejendommen har afgjort, at der er tale om en væsentlig arealafvigelse, som udgjorde en mangel ved ejendommen. Ved afgørelsen blev den tidligere ejer pålagt at betale erstatning til klager i denne sag.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som sagen foreligger oplyst, har ingen i forbindelse med salgets gennemførelse fundet anledning til at stille spørgsmål ved det anførte boligareal. Det har heller ikke været tilfældet ved tidligere handler.

BBR-meddelelsen er ejerens oplysninger til kommunen. Oplysningerne skal være korrekte, og ejendomsmægleren bør som 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.

Den omstændighed, at ejendommen tidligere er udbudt med forkerte oplysninger, fritager ikke ejendomsmægleren for en selvstændig undersøgelsespligt, hvis der foreligger grundlag herfor.

2 medlemmer, (et medlem af ejendomsmæglerne og et medlem med særligt kendskab til ejendomshandel), finder, at der i nærværende sag, er så mange oplysninger, der peger i retning af, at ejendommen er 239 eller 240 m², at det er undskyldeligt, at indklagede ejendomsmægler ikke foretog yderligere undersøgelser. Disse medlemmer vil derfor frifinde indklagede ejendomsmægler, CC.

To medlemmer, (et medlem fra Forbrugerrådet Tænk samt formanden), finder, at henset til, at det oplyste boligareal oversteg det faktiske areal med ca. 27 %, burde det have stået indklagede klart, at oplysningerne i BBR ikke var korrekte.

En ejendomsmægler må forventes at have erfaring med at vurdere en boligstørrelse i store træk, bl.a. for at kunne værdiansætte boligen.

Det er oplyst, at indklagede var i besiddelse af byggetilladelse på ejendommen, hvoraf det fremgår, at der er tale om et to-plans parcelhus på 173 m². Indklagede burde således have sikret sig, at det anførte godkendte boligareal faktisk svarede til de oplyste 239 m².

Derudover er de tal, som fremgår af de forskellige dokumenter, ikke ens, og indklagede burde også af den grund have undersøgt, hvad disse forskelle skyldtes.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2, skal ejendomsmægler rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser, ligesom ejendomsmægler, jf. § 25, skal give både køber og sælger de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Ifølge lovens § 37, stk. 1, nr. 3, skal ejendomsmægleren udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 39.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det fremgår af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Indklagede har trods den væsentlige forskel på arealoplysningerne undladt at foretage yderligere undersøgelser og har indføjet arealoplysningerne fejlagtigt i salgsopstillingen.

Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 12, stk.1.

Indklagede ejendomsmægler, CC, har tilsidesat §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3, og § 46, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Som følge heraf tildeles CC en bøde på 25.000 kr.

Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at pålægge virksomheden et ansvar.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1 og 4.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

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