

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 11. oktober 2017

blev der efter skriftlig procedure,

i sag 370 – 2016-6989 – 17/00160

AA

mod

Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 30. juli 2016 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse i købsaftalen, at den til ejendommen tilhørende udestue ikke var registreret på BBR-meddelelsen og ved ikke at undersøge forholdet nærmere.

Sagens omstændigheder:

Den 14. august 2013 købte klager ejendommen, beliggende [adresse], [postnummer], som indklagede havde i kommission. Klager havde forinden været ude at besigtige ejendommen til et åbent hus.

En del af ejendommen var en udestue, som sælger selv havde opført i 2011. Udestuen fremgik ikke af BBR-meddelelsen, hvilket blev påtalt i tilstandsrapporten.

Det var anført i salgsopstillingen at både bebyggelsesarealet og boligarealet var på 156 m².

Klager benyttede sig af en advokat ved handlens indgåelse.
Følgende fremgik af advokatens godkendelsesskrivelse pkt. 5:

"Havestue/udestue er udført i sælgers ejer-tid og udestuen er ikke anmeldt i BBR-ejermeddelelsen. Sælger indestår for, at udestuen er lovlig opført og indrettet samt er udført håndværksmæssigt korrekt."

Hertil svarer indklagede på vegne af sælger:

"Der er tale om en ombygning/total renovering af den overdækkede terrasse, der fore fandtes inden, jf. byggetilladelser samt tegninger i forbindel-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

se med opførelse af Køkken/alrum. Tilladelsen er således givet for længe siden. Herudover er renoveringen sket efter lovændring om småbebyggelser på ejendom, hvilket nok er ligegyldigt i dette tilfælde. Udestuen er selvbygget og sælger er ikke håndværker, men har opført udestuen efter fagkyndiges råd. Sælger kan derfor ikke stå inde for at den er håndværksmæssig korrekt, men der henvises til tilstandsrapport, hvor der ikke er nogle bemærkninger udover kommentaren omkring fuge K1"

Den 26. august 2013 fremsendte klager en mail til sin advokat med en opdatering af, hvad der var blevet aftalt i henhold til advokatens godkendelsesskrivelse. Heraf fremgik intet om udestuen. E-mailen blev tillige fremsendt til indklagede.

Den 1. oktober 2013 overtog klager ejendommen.

I juli 2015 satte klager ejendommen til salg, og blev i den forbindelse gjort opmærksom på, at det var et problem, at udestuen ikke fremgik af BBR-meddelelsen.

Den 9. juli 2015 rettede klager henvendelse til kommunen, som informerede om, at opførelse af en udestue kræver byggetilladelse, men at der ikke var ansøgt om byggetilladelse til den pågældende udestue.

Den 27. juli 2015 igangsatte klager ansøgningen om byggetilladelse hos kommunen.

Den 14. september 2015 efterspurgte kommunen om yderligere information, og oplyste samtidig at byggeprocenten var 20%, og at de ved beregning af bebyggelsesprocenten ville bruge beregningsreglerne for BR-S 85, da dette reglement var gældende ved vedtagelsen af lokalplanen.

Den 15. september 2015 fremsendte klager det efterspurgte til kommunen.

Den 13. oktober 2015 modtog klager afslag på lovliggørelse af udestuen samt et påbud om at nedsætte byggeprocenten, da kommunen havde beregnet at bebyggelsesprocenten var overskredet med 1,48%.

Kommunen havde beregnet bebyggelsesprocenten ud fra et samlet etageareal inkl. sekundær bebyggelse på 204,07 m² og et grundareal på 950 m².

Kommunen fremkom med fire mulige løsninger til klager;

1. Tilkøbe af 71 m² grund.
2. Ombygge den nedre plan af boligen.
3. Fjerne udestuens vestlige facade.
4. Ombygge og mindske garagen til fra 48 m² til 35 m².

Den 16. oktober 2015 fraflytter klager ejendommen, da denne var solgt pr. 1. november 2015.

Klager overlod beslutningen til de kommende ejere, som valgte løsning nr. 4, at ombygge og mindske garagen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den manglende byggetilladelse medførte, at klager måtte give et afslag i købesummen på kr. 20.000. Derudover har klager brugt kr. 5.226 på at ansøge kommunen om byggetilladelse mv.

Parternes bemærkninger:

Klagerne:

Klager anfører, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at give retvisende oplysninger om ejendommens udestue, og indklagede som ejendomsmægler burde vide, at en udestue altid kræver byggetilladelse.

Klager oplyser, at indklagede under forhandlingsforløbet informerede klager om, at udestuen henhørte under regler om småbygninger, hvorfor en byggetilladelse ikke var nødvendig, men at tilladelsen var givet tilbage i 1971, da der blev ansøgt om byggetilladelse til en tilbygning.

Klager vidste ikke, hvad det havde af betydning, at udestuen ikke var nævnt i BBR-meddelelsen.

Informationen fra indklagede om den manglende registrering af udestuen på BBR, sagde intet om udestuens lovlighed, ligesom det heller ikke sagde noget om pejsens og brændeovns lovlighed, at disse heller ikke var anført på BBR-meddelelsen. Dette betød blot, at pejs og brændeovn ikke var registreret korrekt, ikke at de var ulovlige.

Klager stillede krav om, at sælger skulle indestå for, at udestuen var lovlig opført og indrettet og udført håndværksmæssigt korrekt. Sælger har alene meddelt, at de ikke ville indestå for, at udestuen var udført håndværksmæssigt korrekt, men har aldrig meddelt, at de ikke ville indestå for udestuens lovlighed.

Klager mener, at indklagede ved sin formulering den 22. august 2013 selvstændigt indestod for, at udestuen var lovlig.

Indklagede:

Indklagede anfører, at klager havde advokatbistand i forbindelse med købet, og at indklagede under fremvisninger og henvendelse fra klager informerede om, at udestuen var selvbyg og ikke var godkendt. Derudover fremgik det af tilstandsrapporten, at udestuen ikke var registreret på BBR-meddelelsen.

Sælger afviste endvidere, at acceptere klagers krav om, at sælger skulle indestå for udestuens lovlighed.

Kravet om lovlighed blev ikke fastholdt af klager, og handlen blev da også gennemført uden indeståelse fra sælgers om lovlighed og uden yderligere indsigelser fra klager.

Indklagede mener, at have opfyldt sit opdrag og god ejendomsmæglerskik ved at afvise, at sælger indestod for, at udestuen var håndværksmæssig korrekt opført.

Indklagede afviser, at have afgivet selvstændig indeståelse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

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.

Ved Disciplinærnævnets møde den 30. maj 2017 fandt nævnet, at sagen skulle sendes i fornyet høring. Efter den fornyede hørings afslutning blev det besluttet, at nævnet kunne behandle klagen ved skriftlig procedure jf. § 11, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Disciplinærnævnet kan ikke tage stilling til de dele af klagen, der vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet tager derfor ikke stilling til, om klageren har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

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 en 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.

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.

Den omstændighed at klager har haft advokatbistand, fritager ikke indklagede for at give fyldestgørende oplysninger til klager.

Det fremgik af tilstandsrapporten, at der på ejendommen var en uregistreret udestue. Dette er af så væsentlige oplysninger for klager, at indklagede havde pligt til at oplyse om dette forhold.

Der er mellem parterne uenighed om, hvorvidt indklagede under fremvisning af ejendommen informerede klager om, at udestuen ikke var godkendt. Som sagen er oplyst, kan nævnet ikke tage stilling til, hvorvidt indklagede mundtligt har informeret klager om, at udestuen ikke var godkendt og konsekvenserne heraf.

Nævnet er dog af den opfattelse, at indklagede i købsaftalen burde have givet særskilt oplysning om, at udestuen ikke fremgik af BBR-meddelelsen, herunder betydningen og eventuelle konsekvenser for klager.

Nævnet finder det kritisabelt, at det fremgår af salgsopstillingen, at både bebyggelsesareal og boligareal er 156 m². Arealet af en udestue skal medregnes i det bebyg-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

gede areal, men kun medtages i boligarealet, såfremt udestuen er godkendt til beboelse. Indklagede burde således ikke have medregnet udestuen i boligarealet.

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.

Nævnet finder derfor, at det er en tilsidesættelse af indklagedes undersøgelsespligt, ikke at undersøge forholdet, når der er en så væsentlig uoverensstemmelse mellem BBR-meddelelsen og de faktiske forhold, at der mangler en bygning på BBR-meddelelsen.

Indklagede burde således have undersøgt, hvorvidt udestuen var godkendt som beboelse.

På denne baggrund mener nævnet, at indklagede ejendomsmægler, BB, har overtrådt lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 25 og 46, stk. 1 og dermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, tildeles en bøde på kr. 25.000, jf. § 53, stk. 1

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 afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene efter de administrative regler herfor.

Mikael Sjöberg