

Den 27. november 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 800 - 24/07673

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 5. august 2024 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 har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have givet forkerte oplysninger om, hvor ejendommens grund gik til.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC havde ejendommen beliggende [Adresse 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager er køber af ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har oplyst, at han under fremvisning af ejendommen spurgte, hvor skellet gik til. Her svarede indklagede ejendomsmægler, at skellet gik ud til et gammelt træhegn. Klager fandt efterfølgende ud af, at dette ikke er korrekt, idet skellet kun går 1 meter fra ejendommens gavl og dermed ligger tæt op af en kornmark. Herudover fandt klager ud af, at halvdelen af området bag indkørslen samt halvdelen af en gammel møddingplads fra 1933 ikke hører til grunden, ligesom diverse stik- og kloakledninger heller ikke er på ejendommens eget areal. Indklagede ejendomsmægler informerede ikke klager herom i forbindelse med købet af ejendommen. Såfremt klager havde været bekendt med dette, havde han ikke købt ejendommen.

Klager har anført, at ejendommen dels ikke kan holde til, at store maskiner fra marken kører så tæt på, og dels er der stor brandfare forbundet med, at ejendommen ligger tæt op af en kornmark.

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler gav forkerte oplysninger om ejendommen i forbindelse med klagers erhvervelse.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bestridt at have oplyst klager om, at skellet skulle gå ved et træhegn.

Indklagede ejendomsmægler har oplyst, at han tydeligt kan huske ejendommen, idet dens udhuse var nedbrændte. På fremvisningen var klager kommet først, og han oplyste, at han allerede havde set det udvendige, og at han derfor blot ville se det indvendige af ejendommen. Den anden fremvisning klarede klager selv, da det ikke var muligt for indklagede ejendomsmægler at fremvise på det ønskede tidspunkt, hvor klager gerne ville have forældrene med. Ejendommen stod tom, og den var til salg for et dødsbo.

Indklagede har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Nævnet forstår klagen således, at indklagede ejendomsmægler skulle have givet klager forkerte oplysninger om, hvor ejendommens grund gik til. Der er ikke fremlagt dokumentation for disse oplysninger, og indklagede ejendomsmægler har bestridt at have givet oplysninger om, hvor grundens skel gik.

Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger, og der ikke er bevis for klagers påstand, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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