

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2014

blev der i sag 248 – 2013

AA

mod

Ejendomsmægler BB

og

CC

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 28. november 2013 har AA indbragt ejendomsmægler BB og trainee CC for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have påvirket klager til for klagers regning at flytte et hegn mellem klagers ejendom og naboejendommen og ved ikke at oplyse klager om, at de indklagede havde en økonomisk interesse i, at hegnet blev flyttet.

Indklagede CC er ikke registreret ejendomsmægler.

Sagens omstændigheder:

Klager havde benyttet indklagede ejendomsmægler til salget af klagers ejendom beliggende [...] i Ishøj.

Ejendommen blev solgt, men klagerne var endnu ikke fraflyttet, da klagers daværende nabo på [...] d. 20. oktober 2013 sendte en mail til indklagede om, at der var en uafklaret problemstilling vedrørende de sidste tre fag af et hegn mellem de to ejendomme.

De tre fag af hegnet stod angiveligt ikke i skel, og naboen ønskede, at ejendomsmægleren skulle overtale klageren til at få hegnet rettet, inden de flyttede, og inden de nye ejere skulle overtage ejendommen. Naboen skrev til indklagede, at der var en tvist, og at klager var bekendt med problemet.

Naboen skulle angiveligt i den forbindelse have udtrykt ønske om, at han også overvejede at sælge sin ejendom, og at han til det ville benytte indklagede ejendomsmægler, såfremt indklagede fik klager til at flytte hegnet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 21. oktober 2013 skrev indklagede til naboen, at de ville kontakte klager vedr. problemet og fortalte naboen, at de ikke i forvejen var bekendt med problemet med hegnet.

Herefter kontaktede indklagede i flere omgange klager for at få klager til at flytte hegnet, hvilket klager ikke agtede at gøre.

Indklagede orienterede de nye ejere af ejendommen på overtagelsesdagen d. 1. november 2013 om, at der var en uoverensstemmelse vedr. de tre fag i hegnet. De nye ejere valgte derfor at tilbageholde 10.000 kr. i refusionsopgørelsen til opmåling af grunden og 3000 kr. til nedsætning af nyt hegn.

Klager har afvist kravet fra de nye ejere og har i den forbindelse hyret en advokat.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at det var et fælleshegn, og derfor skulle omkostningerne ved at flytte hegnet bæres af både klager og naboen. Klager mener, at indklagede har handlet i strid med hegnslovens bestemmelser ved at råde klager til at flytte hegnet kun for klagers regning.

Hegnet blev for 3 år siden rejst af klager. Dengang stod der bambusplanter i skellet, og klager spurgte naboen, om de sammen skulle sætte noget andet i stedet, men naboen ønskede ikke at bidrage økonomisk. Naboen gav dengang klager frie hænder til at sætte noget nyt op, hvilket klager gjorde for egen regning.

Klager kan ikke genkende, at der skulle have været en tvist forinden salget af ejendommen. Klager kendte intet til problemet, før naboen kontaktede indklagede og har dermed heller ikke kunnet oplyse indklagede om problemet inden salget. Klager mener, at indklagede burde have krævet dokumentation fra naboen om, at der allerede var en tvist vedr. hegnet, i stedet for at have taget naboen's ord for gode varer. Klager mener, at indklagede burde have gjort naboen opmærksom på, at kravet skulle rejses over for de nye ejere, da kravet først blev fremsat efter salget af ejendommen.

Klager har derudover anført, at hun mener, at det ud fra den mailkorrespondance, der har været mellem indklagede og klagers nabo, fremgår, at indklagede har mødtes med naboen for at drøfte et eventuelt salg af naboen's ejendom på [...] i Ishøj. Naboen har udtrykt ønske om at sælge sin ejendom, og skrev i mail d. 22. oktober 2013 til indklagede: *"Vi kan tale om det hele, når vi ses her på adr. Først skal vi dog have det med skellet helt på plads."*

Klager mener, at indklagede dermed har haft økonomisk interesse i at få klager til at flytte hegnet for derved at få naboejendommen i kommission.

I mail til naboen har indklagedes trainee, CC, skrevet, at han ville prøve at få klager alene til at rette hegnet, og han har rykket klageren flere gange for at få klager til at

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

flytte hegnet. Klager har ikke rykket hegnet, da hun mener, at det er et fælleshegn, og da hun mener, at omkostningerne til det skulle deles mellem hende og naboen. Hun mener, at mægleren fejlagtigt har bekræftet naboen i, at omkostningerne til et fælleshegn kun påhvilede den ene part, og at det er det samme indtryk, mægleren har givet køberne af klagers ejendom. Klager mener, at hvis indklagede havde holdt sig til den gældende lovgivning om fælleshegn, var sagen aldrig eskaleret.

Klager mener ikke, at det kan være rimeligt, at en mægler, hvis salær de betaler, kan handle i direkte modstrid med klagers interesser og mener, at indklagede har handlet ukorrekt for at få en formidlingsaftale med naboen. Klager mener, at indklagedes håndtering af sagen har medført yderligere omkostninger for klager til advokat og til de nye ejeres krav om 13.000 kr. ekstra i refusionsopgørelsen.

Klager har flere gange telefonisk bedt indklagede om ikke at blande sig, men evt. henvise naboen direkte til klager. Klager er også uforstående over for, at indklagede som deres rådgiver, uden at tale med klager først, overvejede at tage ned og besigtige hegnet sammen med naboen, velvidende at de jo ikke havde nogen autoritet på dette område.

Klager mener, at indklagede har handlet utroværdigt overfor dem som kunde, og finder det uacceptabelt, at indklagede brugte sin autoritet til at rådgive om fx hegn uden at tage stilling til gældende lovgivning på området og klagers synspunkter i øvrigt.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at klager ikke har oplyst om tvisten vedr. hegnet, heller ikke ved gennemgang af købsaftalens pkt. 5, hvor der normalt bliver spurgt ind til, om der er nogen former for tvister eller uafsluttede krav, som fx uoverensstemmelser med naboer m.v. Tvisten har derfor ikke været mulig at regulere i købsaftalen.

Indklagede mener, at den nye køber af ejendommen måtte have en forventning om, at denne tvist blev løst og heri forstås, at det ikke var noget køber skulle afklare.

Indklagede kontaktede derfor klager, og orienterede klager om mailen fra naboen og anbefalede, at det var noget, der skulle tages hånd om inden overtagelsen. Klager havde i den forbindelse sagt, at de og naboen ikke var enige om, hvor hegnet skulle stå. På indklagede lød det som om, at klager allerede var bekendt med tvisten vedr. hegnet. Det er korrekt, at indklagede ikke har yderligere dokumentation for, at der allerede var en tvist inden salget af ejendommen, men indklagede var ikke i tvivl om, at der allerede var en tvist, efter at have talt med klager og naboen.

Indklagede har talt med både naboen og klager i flere omgange for at finde en fornuftig løsning på problemet. Indklagede har over for naboen bekræftet, at det var klager og ikke de nye ejere, som skulle finde en løsning, men at de også havde gjort det klart for naboen, at de ikke var enige i, at det kun var klager, der skulle betale for, at hegnet blev rettet.

Naboen havde sendt nogle billeder af hegnet, og indklagede havde talt med naboen om at komme ned og se hegnet, men naboen og indklagede har aldrig mødtes.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har gjort naboen opmærksom på, at de hverken kan eller vil kunne konstatere, om hegnet var forkert placeret, så hvis ikke klager og naboen kunne finde en løsning, skulle sagen indbringes for hegnssynet, hvilket hverken sælger eller naboen har ønsket at betale for.

På overtagelsesdagen orienterede indklagede køberne om, at der var opstået en uoverensstemmelse omkring de sidste tre fag af hegnet mod naboen. Indklagede mente, det var bedst at orientere køberne med det samme, så man kunne håbe, at køberne og naboen selv fandt en løsning.

Efter overtagelsen var der snak om, at klager skulle deltage i udgift til hegn, og så kunne køber og naboen selv blive enige om placeringen. Der var tale om en udgift på 1000 kr.

Køberne syntes, at det hele blev noget rod og ville have, at sælgerne og naboen løste problemstillingen vedr. hegnet. Grunden til, at indklagede hele tiden har opfordret klager til at få afklaret sagen inden de nye ejeres overtagelse, var netop, at klager skulle undgå en eventuel tvist med køber efter overtagelsen.

Påstanden om, at indklagede skulle have økonomisk interesse i at løse problemstillingen bedre for naboen, er for indklagede uforståelig.

Det er naboen selv, der har bragt evt. hussalg ind i samtalen, og indklagede har kun høfligt fulgt op. Det har på intet tidspunkt været en bagtanke med, at problemstillingen skulle løses bedst muligt for naboen, for at ejendomsmæglervirksomheden senere skulle få naboens hus til salg. Der har ikke på noget tidspunkt været talt om salær og evt. nedslag for salgsarbejdet mellem ejendomsmæglervirksomheden og naboen, og virksomheden har heller ikke vurderet eller kommissioneret naboens ejendom.

Indklagede har hele tiden ment, at det var bedst, hvis klager og naboen kunne løse problemstillingen, således at de nye ejere ikke skulle involveres, hvilket har været grunden til, at indklagede involverede sig i løsningen af problemet. Indklagede mener, at det var i sælgers interesse, at ejendommen blev overdraget til de nye ejere, uden at der var denne tvist.

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 for Ejendomsmæglere behandler ikke klager indgivet over personer, der ikke er registrerede som ejendomsmæglere. Den del klagen, der vedrører CC, falder således uden for nævnets kompetence, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 1.

Det følger af hegnsloven, § 9, jf. § 1, andet pkt., at fælleshegn skal stå midt i skellet, og det følger endvidere af § 12, at hvis det er tvist om den præcise placering, skal der

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

hegnsyn til. Det fremgår endvidere af § 15, at den, der ønsker fælleshegn ombyttet, selv må afholde udgiften.

Nævnet lægger til grund, at klager selv havde placeret det omstridte hegn.

Nævnet kan ikke tage stilling til, om hegnet er i skel, hertil kræves et hegnssyn.

Nævnet lægger dog til grund, at indklagedes trainee antog, at hegnet ikke stod i skel. Det var således korrekt, at indklagede har oplyst, at placeringen måtte afgøres af hegnssyn, hvis klagerne og naboen ikke kunne blive enige.

Nævnet finder, at indklagede har optrådt i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, da indklagede erfarede, at der var en uløst konflikt mellem klager og naboen om hegnet. En fortløftelse heraf over for køber ville under de givne omstændigheder have været ansvarspådragende.

Nævnet finder dog, at indklagede er gået for vidt ved at fortolke hegnsloven og de mulige økonomiske konsekvenser af et hegnssyn.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at indklagede ejendomsmægler, BB, ikke har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet frifinder derfor ejendomsmægler BB.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede medarbejder CC.

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

Mikael Sjöberg