

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 251-2013

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 4. december 2013 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC 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 god ejendomsmæglerskik ved i en salgsannonce at skrive, at en ejendom ligger ned til lille sø, når 3-4 meter af grunden mellem søbredden og ejendommen tilhører klager.

Sagens omstændigheder:

Indklagede har haft en ejendom på [adresse] i [by] til salg, og af salgsannoncen fremgik det, at grunden lå direkte ned til lille sø.

Klagerne er ejere af 3-4 meter af grunden mellem søen og ejendommen, og de ejer også søen. Ejendommen har tinglyst adgang og tilladelse til at have bådebro i klagers del af søen, og det er tinglyst i skødet, at husstanden må passere klagers grund på vej til bådebroen. Dette fremgik ikke af salgsannoncen, og klagerne har bedt indklagede om at rette teksten, hvilket indklagede har afvist at gøre.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at de mener, at annonceteksten var vildledende, og var bange for, at teksten "Grunden ligger ned til lille sø" kunne give nye ejere skuffede forventninger, og at dette senere hen ville kunne give problemer for klager.

Klager har været igennem en sag med sælger af ejendommen, som i 2012 havde beskåret klagers træer og planeret klagers jordstykke med henblik på at udvide deres

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

græsplæne ind over klagers jordstykke. Sagen blev bekostelig for alle parter, både til advokater og reetablering, og klager ønskede derfor ikke, at noget lignende skulle ske igen. Annoncens tekst kunne muligvis give nye ejere af ejendommen det indtryk, at de havde købt en ejendom, som lå ned til en sø, hvilket kunne give grobund for konflikt mellem køber og klager.

Indklagede har bl.a. anført, at han ikke kan se, at annonceteksten skulle være vildledende, eftersom ejendommen lå direkte til en lille sø med adgang til egen privat bådebro ud i søen. At det sidste stykke af grunden til søen ikke tilhørte sælgende ejendom, men som sælgende ejendom havde ret til at passere ved adgang til broen, mener indklagede ikke fortolkningsmæssigt gjorde annonceteksten forkert, da omtalte bro lå direkte til og ud i søen.

Indklagede ville i øvrigt oplyse potentielle købere om de faktiske ejerforhold.

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 behandler klager over ejendomsmægleres tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Oplysningerne i salgsmaterialet om "direkte ned til lille sø" er urigtige og giver potentielle købere et forkert indtryk af ejendommens forhold. Dette var ydermere illustreret ved fotos.

Fire medlemmer af nævnet finder, uanset at indklagede ville have oplyst købere om de rette ejerforhold, at oplysningerne i salgsmaterialet er så konkret vildledende, at indklagede bør tildeles en advarsel.

Tre medlemmer finder, at de konkrete passus blot har haft en anprisende karakter og er så bagatelagtig, at indklagede bør frifindes.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at ejendomsmægler CC tildeles en advarsel.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b.

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

Mikael Sjöberg