

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. september 2015

blev der i sag 284 – 2014-6117

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 22. juli 2014 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 forsømt at give fyldestgørende oplysninger omkring bl.a. grundens størrelse og dermed handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, §§ 13 og 14, og god ejendomsmæglerskik.

Klager har efterfølgende trukket klagen tilbage. Formanden for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere har dog besluttet, at sagen skal behandles.

Sagens omstændigheder:

Den 2. juni 2013 indgik klagerne en købsaftale. Det fremgik heraf, at grunden var 1078 m².

Den 1. juli 2013 overtog klagerne ejendommen.

24. juli 2013 meddelte kommunen, at der var en ulovligt opført bygning på ejendommen, og at klagerne enten skulle sende kopi af byggetilladelse eller ansøge om byggetilladelse.

Kommunen sendte et luftfoto, som viste matriklen, herunder at den pågældende bygning lå i skellet. Klagerne opdagede herved, at skellet og dermed grunden lå anderledes, end de havde fået oplyst ved købet.

Klagerne iværksatte en matrikulær sag og indgik forhandling med naboen om ny fordeling af arealer.

Klagerne og naboen kom overens og aftalte, at klagerne skulle afgive 171 m² til naboen, og klagerne skulle modtage 224 m², således at deres grund nu er 1.100 m². Klagerne betalte 28.037,25 kr. til landmåleren, og 15.000 kr. til naboen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne ønskede, at indklagede skulle dække omkostningen på 15.000 kr.

Klagerne og indklagede indgik et forlig, hvor klagerne fik 5.000 kr. og meddelte nævnet, at de ønskede at trække deres klage tilbage.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at i forbindelse med selve overdragelsen af ejendommen, oplyste indklagede, at han skulle sige fra sælger, at 400 m² af klagerens grund var på naboens mark. Han oplyste endvidere, at sælgeren havde henvendt sig til naboen, men at problemet ikke var blevet løst.

To gange i forbindelse med fremvisninger spurgte klagerne, om det kunne passe, at grunden var 1078 m², men de fik intet klart svar fra indklagede. De syntes, at den fremstod mindre.

Der skulle en landmåler til for endeligt at dokumentere/konstatere, at grunden var mindre end angivet i salgsopstillingen og BBR.

Klagerens egen opmåling viste, at grunden var ca. 750 m², og dette underbyggedes af landmålerens skelangivelse på et luftfoto.

Det var nødvendigt at bruge ressourcer til bl.a. landmåler og handel med naboen, før problemstillingen omkring skellet var afklaret. Klagerne har derfor lidt et tab. Klagerne ønskede ikke, at indklagede skulle betale udgiften til landmåleren, men de mente, at indklagedes fejl har medført en udgift på 15.000 kr. til køb af jord af naboen. Derfor burde han refundere dem denne udgift.

Klagerne ønskede ikke at starte naboskabet med en kamp om skel og hævde, herunder eventuelt med en retssag.

Det var først ved selve overtagelsen af ejendommen, at indklagede oplyste, at en del af den købte grund blev anvendt som mark af naboen. Indklagede må have vidst, at oplysningerne om grunden ikke var korrekte.

Der var gamle stendiger, der viste, hvor skellet gik.

Klagerne er ligeledes utilfredse med, at indklagede ikke havde oplyst, at der var gjort udlæg i ejendommen.

Klagerne mener, at indklagede også var i ond tro om dette forhold.

Indklagede:

Indklagede afviser at være i ond tro om skellet og grundens størrelse og bestrider at skulle have sagt, at der hørte mere jord til grunden.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har bl.a. anført, at det ikke var fastslået, om naboen havde vundet hævde over den omstridte jord/grund. Det skulle naboen bevise. Dermed var det ikke sikkert, at klagerne havde lidt et tab.

Klagerne måtte forvente, at skellinjer ikke er så skarpe på landet som i byen. Grunden var omkranset af buske, og både han og klagerne måtte formode, at skellet gik ved buskene. Indklagede havde ikke mulighed for at vide, at jorden bag buskene tilhørte matriklen. Det kunne heller ikke ses på et kort, og der var ingen synlige skelpæle.

Synsmæssigt var han og klagerne enige om, at grunden gik til det levende hegn, og han formodede, at de var tilfredse med dette, da de underskrev købsaftalen.

Indklagede stiller sig uforstående overfor, hvorfor klagerne har købt jord af naboen, hvis de mente, at jorden allerede tilhørte dem. Klagerne tog selv initiativ til at købe jorden af naboen uden først at kontakte ham. Det virker underligt, hvis klagerne mente, at jorden var deres.

Indklagede har indgået et forlig for at få en tilfreds kunde, ikke fordi han var enig i deres synspunkter.

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.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 13, stk. 1, skal en mægler rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen og dennes gennemførelse.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 14, skal en mægler i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne.

Når potentielle købere spørger til eller udfordrer spørgsmålet om en grunds størrelse, bør en ejendomsmægler undersøge forholdet, eksempelvis ved at bede sælger vise skellinjerne/afgrænsningen af grunden. Det ligger i undersøgelsespligten og oplysningspligten, at en mægler ikke kan holde sig i bevidst uvidenhed.

Indklagede foretog ikke en undersøgelse af grundens størrelse eller spurgte sælger om skellet i den forbindelse. Han tog heller ikke forbehold eller udtrykte tvivl.

Indklagede har således overtrådt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder således, at indklagede ved ikke at undersøge forholdene omkring skel og grundens størrelse, således at han kunne give klagerne fyldestgørende oplysninger af betydning for handlen, har handlet i strid med §§ 13, stk. 1, og 14 i lov om omsætning af fast ejendom. Indklagede har dermed også handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmægler, CC, en advarsel.

Thi bestemmes

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

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