

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. december 2010

blev der i sag 131-2010

KK og BB

mod

Ejendomsmægler TT

og

EE

og

Ejendomsmæglervirksomheden NN

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 23. juni 2010 har KK og BB indbragt ejendomsmægler TT, EE og ejendomsmæglervirksomheden NN for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, ved at have ydet dårlig og mangelfuld mæglerrådgivning, ved ikke at have orienteret om, at klagerne burde have tegnet sælgeransvarsforsikring. Derudover drejer klagen om, hvorvidt indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have påpeget sandsynligheden for elinstallationsfejl ved gennemgangen og vurderingen af ejendommen.

Indklagede EE er ikke registreret ejendomsmægler.

Sagens omstændigheder:

Den 20. januar 2010 indgik klagerne en formidlingsaftale med indklagede ejendomsmægler TT om salg af klagernes ejendom. Aftalen var gældende i 6 måneder.

Den 4. februar 2010 underskrev klagerne en købsaftale, som blev udfærdiget af EE, der er ansat hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed. Ejendommen blev overtaget af køber den 15. maj 2010.

Den 30. maj 2010 modtog klagerne et brev fra købernes advokat, hvori det blev anført, at der var ulovlige elinstallationer i ejendommen, og at klagerne var ansvarlige for, at de blev lovliggjort.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. juni 2010 fremsendte klagerne en e-mail til indklagede, hvori de bl.a. spurgte, hvorfor de ikke blev tilrådet at tegne den udvidede ejerskifteforsikring, så der havde været dækning for de ulovlige elinstallationer.

Den 10. juni og 13. juni 2010 rykkede klagerne for skriftligt svar via e-mail.

Den 14. juni 2010 fremsendte indklagede svar via brev til klagerne, hvor han afviste påstandene.

Den 17. juni 2010 fremsendte klagerne igen en e-mail til indklagede, hvori klagerne rykkede for et skriftligt svar på deres spørgsmål, idet de ikke mente, at indklagedes tidligere svar var fyldestgørende.

Den 18. juni 2010 svarede indklagede via e-mail på klagerne's e-mail.

Den 18. juni og 22. juni 2010 rykkede klagerne igen for svar via e-mail.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at de indklagede ydede en særdeles utilstrækkelig, overfladisk og mangelfuld vejledning i forbindelse med salget af klagerne's ejendom, og dermed har de indklagede handlet i strid med god ejendomsmægleretik.

Grunden til dette er, at de indklagede ikke på noget tidspunkt har orienteret klagerne og opfordret dem til at tegne en sælgeransvarsforsikring. De indklagede har heller ikke oplyst klagerne om betydningen af manglende sælgeransvarsforsikring.

Det burde være de indklagedes pligt og ansvar at tydeliggøre over for uerfarne sælgere, hvilke problemer der kunne komme ved salg af et ældre hus.

Derudover burde de indklagede have reageret ved gennemgangen og prissætningen af ejendommen, når indklagede ser et hus med rustiklofter, hvor el-fejl ikke er ualmindelige.

Det er også væsentligt, at de indklagede har udvist uvilje mod at svare på klagerne's spørgsmål.

Indklagede har bl.a. anført, at ved underskrivelsen af formidlingsaftalen, blev klagerne oplyst grundigt om alle relevante spørgsmål og konsekvenser vedrørende deres salg af ejendommen.

Klagerne blev endvidere udtrykkeligt gjort opmærksom på, at såfremt der skulle være ansvarsfritagelse, var det vigtigt at klagerne fremkom med alle oplysninger om ejendommen. Herudover blev mulighederne for at tegne en sælgeransvarsforsikring i forbindelse med salget gennemgået, samt om konsekvenserne ved ikke at tegne en sådan.

Klagerne er endvidere orienteret om dette i den indgåede formidlingsaftale, og har ved deres underskrift accepteret at være orienteret om muligheden.

Ved underskrivelsen af købsaftalen blev køber orienteret om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og endvidere blev både køber og klagerne orienteret

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

om, at basisejerforsikringen ikke dækkede ulovlig el, VVS og bygningsindretning, hvorfor sælger blev anbefalet at tegne sælgeransvarsforsikringen.

Klagerne ønskede dog ikke at tegne forsikringen, da de havde beboet ejendommen i de sidste 20 år og derfor mente, at de havde fuldt kendskab til ejendommens fejl og mangler.

Ved underskrift af købsaftalen blev der endvidere gennemgået et sælgeransvarsforsikringstilbud fra Tryg.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indledningsvis bemærkes, at Disciplinærnævnet kun kan behandle klager over registrerede ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder. Da EE ikke er registreret ejendomsmægler afvises klagen for så vidt angår EE.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 13, nr. 3, skal en ejendomsmægler rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl mv.

Lovens § 13, nr. 3, indeholder ikke krav om, at en ejendomsmægler skal rådgive om eventuelle tillægsforsikringer, herunder sælgeransvarsforsikringer, som sælger (eller køber) har mulighed for at tegne.

Det er anført i formidlingsaftalens afsnit 13, at *"(Ejendomsmæglervirksomheden NN) anbefaler sælger at vælge en (ejendomsmæglervirksomhed NN)-sælgeransvarsforsikring (...). Ved fravalg af (ejendomsmæglervirksomhed NN)-sælgeransvarsforsikring er sælger gjort bekendt med de heraf følgende konsekvenser og manglende forsikringsdækninger for sælger"*.

Da muligheden for at tegne en sælgeransvarsforsikring fremgår af formidlingsaftalen, som klagerne har underskrevet, finder nævnet det godtgjort, at klagerne er oplyst herom. Nævnet bemærker dog samtidig, at oplysningen ikke er et krav efter loven.

Som følge heraf frifindes ejendomsmægler TT.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 14, skal formidleren 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, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditiønmæssig karakter.

Det er dog ikke en ejendomsmæglers ansvar at gennemgå en ejendom for bl.a. ulovlige elinstallationer.

Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmægler TT ansvar for ikke at have reageret over muligheden for ulovlige elinstallationer ved gennemgangen og vurderingen af klagernes ejendom.

Nævnet finder derudover ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmæglervirksomhed ansvar.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Som følge af ovenstående frifindes indklagede ejendomsmægler TT og indklagede ejendomsmæglervirksomhed NN.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler TT frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed NN frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede medarbejder EE.

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

Mikael Sjöberg