

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. januar 2014

I sag 205 - 2013

KK

mod

Ejendomsmægler MM

og

Ejendomsmæglervirksomheden BB

Der blev afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 20. december 2012 har KK indbragt ejendomsmægler MM og ejendomsmæglervirksomheden BB for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 5.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 og god ejendomsmæglerskik, ved som køberrådgiver for potentielle købere at have misbrugt forudgående kendskab til boligen og ved at have insisteret på at få fremlagt dokumentation for skimmelsanering samt dertilhørende tests med den følge, at de potentielle købere endte med at fravælge at købe boligen. Sagen drejer sig endvidere om, hvorvidt indklagede har draget omsorg for begge parter interesser og virket for, at der kunne handles.

Sagens omstændigheder:

De indklagede havde medvirket til salget af klagers ejendom primo 2011 med købsaftale indgået den 22. februar 2011. Indklagede ejendomsmægler havde efterfølgende løbende kontakt med klager og bl.a. været venner på Facebook. Indklagede havde således haft kendskab til skimmelsvampsproblemer i ejendommen.

Klager ønskede at sælge ejendommen og indgik den 31. august 2012 en formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler. Indklagede ejendomsmægler kontaktede herefter klager på Facebook og spurgte, hvorfor han ikke var valgt som ejendomsmægler. Klager forklarede, at hun havde opfattelsen af, at indklagede havde været irriteret over det foregående salg af ejendommen.

I oktober 2012 blev indklagede ejendomsmægler kontaktet af et vennepar, der var interesseret i ejendommen, og indklagede fortalte dem om skimmelproblemerne.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parret valgte efterfølgende at få fremvist ejendommen, og under denne fremvisning fik de angiveligt oplyst, at der var foretaget skimmelsanering, og at der forelå dokumentation for dette.

Ved anden fremvisning, hvor indklagede ejendomsmægler deltog som rådgiver for de potentielle købere, blev navnet på det firma, der angiveligt skulle have stået for saneringen, oplyst.

Indklagede ejendomsmægler tog senere kontakt til dette firma, og fik oplyst, at de ikke havde stået for saneringen, men havde stået for bl.a. afrensning af inventar.

Klagers ejendomsmægler henviste to gange til e-mail af den 25. oktober 2012 fra klagers forsikringsselskab, som bl.a. skrev at "*... Da hele gulvet, som var med skimmelsvamp, er fjernet, og der efter lægning af nyt gulv er gjort rent, burde der ikke være mere skimmelvækst tilbage, da fugtproblemet er fjernet...*".

Ejendomsmægleren henviste desuden til, at indklagede var "*... bekendt med sagens gang og har haft indsigt i sagens akter...*".

Klagers ejendomsmægler foreslog, at firmaet blev bedt om at udtage to prøver.

De potentielle købere tog kontakt til klagers ejendomsmægler og blev informeret om, at en malermester havde stået for saneringen, men at der ikke forelå dokumentation og at der ikke var foretaget slutttest.

Indklagede ejendomsmægler meddelte herefter, at købsaftalen på dette tidspunkt bortfaldt, indtil dokumentation for saneringen forelå.

De potentielle købere købte ikke ejendommen.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler har haft flere "kasketter på" i forbindelse med sin rådgivning af de potentielle købere, da han i samme periode uddelte flyers i lokalområdet med oplysning om, at han havde købere til ejendomme som klagers.

Klager har endvidere anført, at indklagede selv havde skrevet, at han var interesseret i at sælge ejendommen, og at han mente, at ejendommen var prissat for lavt.

Klager har til sidst oplyst, at indklagede ejendomsmægler har haft skylden for at ejendommen ikke blev solgt.

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at de potentielle købere ganske rigtigt er personlige venner, og at han i forbindelse med at være køberrådgiver for dem, har oplyst dem om de skimmelproblemer, der havde været på ejendommen.

Indklagede har derudover oplyst, at indklagede ikke havde deltaget i en drøftelse om prisen, da han syntes denne var yderst rimelig.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har dernæst anført, at han den 13. november 2012 i forbindelse med anden udgave af købsaftalen havde udfærdiget et tillæg, hvori der blev gjort opmærksom på, at den lovede dokumentation vedrørende skimmelsanering endnu ikke var fremlagt, og at denne dokumentation ville være en betingelse for aftalens indgåelse.

Indklagede har endvidere oplyst, at han gjorde klagers ejendomsmægler opmærksom på, at dokumentationen var et kardinalpunkt for køberne.

Indklagede har derudover anført, at han selv og køberne kontaktede det firma, der angiveligt skulle have stået for saneringen, som kunne oplyse, at de ikke havde foretaget skimmelsanering, men bl.a. afrensning af inventar.

Indklagede har hertil oplyst, at klagers ejendomsmægler vendte tilbage med oplysning om, at en malermester havde forestået saneringen, men at der ikke forelå nogen dokumentation, herunder tests, og at køberne derefter ikke turde købe ejendommen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det bemærkes, at indklagede ejendomsmægler har handlet som værende de potentielle køberes ejendomsmægler. Indklagede har således ikke haft et kontraktmæssigt forhold til klager, men i og med at han har handlet som købermægler, vil han alligevel være omfattet af en række bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 9 skal en ejendomsmægler *"...med omsorg for begge parter interesser virke for, at der bliver handlet."*

Ifølge § 13, stk. 1, skal en formidleren: *"...rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse"*

Ifølge § 14, stk. 1 skal en 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 ekspeditions-mæssig karakter"*.

Da en ejendomsmægler har en loyal oplysningspligt som rådgiver, og indklagede i denne sag har gjort opmærksom på, at der havde været et problem med skimmelsvamp, samt at det var sædvanligt at undersøge relevant dokumentation i den forbindelse, har indklagede levet op til denne oplysningspligt.

Nævnet finder ikke, at indklagede har handlet ansvarspådragende ved at kræve, at den relevante dokumentation skulle fremlægges, før en aftale kunne indgås, eller at han har misbrugt forudgående viden. Nævnet finder derfor ikke, at indklagede har hindret, at der kunne handles.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede skulle have haft flere "kasketter på", selvom han klart har givet udtryk for, at han gerne ville sælge ejendommen, og selvom han har uddelt de omtalte flyers i lokalområdet.

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom om god ejendomsmægler-skik, hvorfor ejendomsmægler, MM, frifindes.

Der findes heller ikke grundlag for at pålægge indklagede ejendomsmægler-virksomhed et ansvar, hvorfor ejendomsmægler-virksomheden, BB, frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, MM, og indklagede ejendomsmægler-virksomhed, BB, frifindes.

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

Mikael Sjöberg