

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2015

blev der i sag 255 – 2014-4317

AA og BB
[Adresse]
[By]

mod

Ejendomsmægler CC
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 14. 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 lov om omsætning af fast ejendom, §§ 9, 13, stk. 1, 1. pkt., og 14 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse om skimmelvækst og potentielle skader til købere ved et åbent hus-arrangement.

Sagens omstændigheder:

Klagerne var interesserede i at erhverve ejendommen, [adresse], [by], som de så på flere gange, herunder ved et åbent hus-arrangement den 3. november 2013.

Under dette arrangement orienterede indklagede de tilstedeværende om, at der havde været foretaget en trykprøve på foranledning af sælgers forsikringsselskab, da man havde haft mistanke om en vandlækage. Prøvens resultat havde dog modbevist, at der var en lækage. Det blev også oplyst, at der var tale om et dødsbo, som havde stået tomt siden april 2013, og som kun havde været begrænset opvarmet.

Klagerne bad indklagede om at se resultatet af denne trykprøve.

Klagerne lånte nøglen til ejendommen, så de kunne besigtige den sammen med en håndværker. Mægleren var ikke til stede under dette besøg.

Da indklagede sendte resultatet af trykprøven, var der tillige en mailkorrespondance med, som omtalte en mikrobiologisk undersøgelsesrapport (en DNA-rapport).

Klagerne bad derfor om at se DNA-rapporten. Rapporten, der var udarbejdet den 22. august 2013, viste, at der var fundet langt højere forekomst af skimmelsvamp end

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

forventeligt i ejendommen. Det fremgik også, at der formentligt var vandskade/fugtskade, og at yderligere undersøgelser ville være nødvendige for at fastslå præcist, hvorfra et eventuelt problem stammede.

Rapporten var ensidigt indhentet af tidligere køber, der siden havde opgivet at købe ejendommen.

Den 16. september 2013 blev en trykprøve af brugsvandsinstallationen i ejendommen udført på foranledning af sælgers forsikringsselskab.

Klagerne opgav købet af ejendommen grundet risikoen for skimmelsvamp.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at indklagede selv burde have gjort potentielle købere opmærksomme på, at der muligvis var skimmelvækst i ejendommen, da det har stor relevans for købere. Dette havde klagerne argumenteret for overfor indklagede.

Indklagede havde svaret, at klagerne ville have fået alle dokumenter, når de nærmede sig et køb af ejendommen.

Klagerne kunne ikke forstå indklagedes holdning, da de havde udvist stor interesse for huset og haft en håndværker med under et besøg, og DNA-rapporten netop ville være relevant i forbindelse med en gennemgang af huset med en sagkyndig.

Klagerne opgav at købe huset, da det ikke stod klart, om der var skimmelvækst og dette spørgsmål ville kræve endnu en gennemgang af en sagkyndig.

Det er klagers overbevisning, at indklagede bevidst undlod at oplyse om DNA-rapporten.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at den tidligere potentielle køber havde fået foretaget DNA-rapporten af OBH-gruppen efter råd fra deres realkreditselskab.

Det fremgik af rapporten, at det ville kræve yderligere undersøgelser, for at konstatere om der var sket en skade. Rapporten var således ikke fyldestgørende, og dette havde indklagede forklaret klagerne.

Indklagede kan ikke have en mening om tidligere køberes ensidigt indhentede rapporter.

Indklagede har under fremmøde for nævnet oplyst, at han på eget initiativ har fremsendt det omhandlende materiale til klagerne.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Fremmøde for nævnet

CC har den 10. juni 2015 haft fremmøde i nævnet og forklaret kort om sagens hændelsesforløb.

På spørgsmålet om han på eget initiativ sendte DNA-rapporten til klagerne, svarede han, at det gjorde han sammen med energirapport og tilstandsrapport.

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, § 9, skal mægleren drage omsorg for begge parters interesser og virke for, at der bliver handlet.

Ifølge lovens § 13, stk. 1, 1. pkt., skal en formidler bl.a. give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen og dennes gennemførelse.

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

Det følger således, at når en ejendomsmægler er i besiddelse af oplysninger, der kan have væsentlige indflydelse på de oplysninger, som mægleren loyalt skal give til parterne, skal mægleren reagere. Skimmelsvamp i en ejendom er en sådan oplysning.

Indklagede havde viden om, at der var en DNA-analyse-rapport om skimmelsvamp.

Indklagede har under fremmøde i nævnet oplyst, at han har videregivet disse oplysninger til klager.

Som sagen er oplyst for nævnet finder fire voterende nævnsmedlemmer, at det er påstand mod påstand. Disse fire voterende, der understreger vigtigheden mæglernes oplysningspligt i en sag som den foreliggende, finder ikke, at det er godtgjort, at indklagede ved sine handlinger eller undladelser har overtrådt god ejendomsmæglerskik ved ikke at videregive oplysninger. Disse medlemmer vil frifinde indklagede.

Et mindretal på to voterende medlemmer af nævnet finder, at indklagede burde have sikret fornøden dokumentation for, at indklagede på eget initiativ og snarest muligt efter kontakten med klagerne havde orienteret disse om DNA-rapporten. Ved at undlade dette finder mindretallet, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik og derfor bør tilkendes en advarsel.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

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