

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 4. marts 2015

blev der i sag 262 – 2014

AA

mod

BB

v/ CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 27. februar 2014 har AA indbragt BB og ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, §§ 13 og 14, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse en køber af en ejendom om en skade på ejendommen, som ikke fremgik af tilstandsrapporten, men som klager havde opdaget ved en fremvisning og havde oplyst indklagede om.

Indklagede BB er ikke registreret ejendomsmægler. BB er én af indehaverne af CC.

Sagens omstændigheder:

Klager var i januar 2014 interesseret i at købe en ejendom beliggende [adresse] i [by]. Han opdagede ved en fremvisning af huset, at der to steder var råd i bindingsværket, hvilket ikke fremgik af tilstandsrapporten. Klager kontaktede derfor BB, CC, og de blev enige om at få en fagmand til at se på det og til at udarbejde et tilbud på udbedring af skaden. Herefter ville klager afgive et endeligt bud på ejendommen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 17. januar 2014 sendte en tømrer tilbud på udbedring af skaden, som klager videresendte den 21. januar 2014 til en sagsbehandler hos CC. Denne sagsbehandler havde telefonisk lovet at sende det videre til BB.

Den 21. januar 2014 kvitterede indklagede for modtagelse af klagers bud på ejendommen og orienterede klager om, at der også var indkommet bud fra en anden interesseret køber.

Indklagede oplyste endvidere klager om, at de ikke havde kunnet forelægge klagers endelige bud tidligere for sælger, eftersom de havde afventet tilbuddet fra tømreren, da dette var et forbehold i forhold til klagers bud.

Herefter blev der indgået en købsaftale med den anden interesserede køber.

Eftersom skaden ikke fremgik af tilstandsrapporten, bad klager indklagede om at oplyse den nye køber derom, således at køberen kunne tage stilling til det og evt. trække sig fra handlen i perioden for advokatforbehold.

Klager skrev i mail til indklagede d. 24. januar 2014:

"Hej BB.

Er det muligt at gøre den aktuelle køber opmærksom på de to områder med rådskeer på bindingsværket ved entreområdet og ved tilbygningen i haven jævnfør skrivelse fra KN-byg? Så er alle kort lagt på bordet, vi står samme sted som interesserede købere og der opstår ingen skjulte overraskelser."

Til det svarede indklagede d. 24. januar 2014:

"Hej AA

Som jeg fortalte, så er der stadig nogle uafklare ting som køberen ikke har på plads, så for ikke at give nogle forkerte chancer, så er der nogle elementer som vi vil have afklaret før vi tror på det."

Indklagede orienterede ikke den nye køber om skaden, som klager ønskede, og huset endte med at blive solgt til denne køber.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at han ved en fremvisning af ejendommen opdagede, at der var råd i bindingsværket. Bindingsværket var helt blødt og var ved nærmere eftersyn rådnet helt igennem til hulmuren. Skaden fremgik ikke af tilstandsrapporten, og rapporten var derfor efter klagers mening fejlbehæftet.

I mellemtiden blev der indgået en købsaftale med en anden køber. Klager mener, at eftersom indklagede var blevet bekendt med en skade på ejendommen, som køberen af ejendommen ikke var bekendt med, havde indklagede pligt til at informere denne køber om skaden.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Han mener ikke, at han og den nye køber har budt på de samme vilkår, når den nye køber ikke var oplyst om de skader på ejendommen, som klager havde fundet.

Indklagede har bl.a. anført, at der overfor den køber, der erhvervede ejendommen, er blevet fremlagt al sædvanlig og relevant dokumentation i form af diverse rapporter, herunder tilstandsrapporten, tilbud på ejerskifteforsikring mv., og at tilstandsrapporten var udfærdiget i overensstemmelse med lovgivningen af en professionel ingeniør. Dette er efter indklagedes opfattelse fuldt ud tilstrækkeligt.

Indklagede har ikke set tilbuddet fra indklagedes tømrer, men mener i øvrigt ikke, at de har pligt til at videregive dokumentation, der egenhændigt er fremskaffet af en potentiel køber til en ejendom, til andre potentielle købere. Det er efter indklagedes mening fuldt ud tilstrækkeligt og i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik at henholde sig til den gennemgang af ejendommen, der følger reglerne i lovgivningen, når sælger havde valgt at fremlægge en tilstandsrapport for ejendommen. Indklagede mener derfor, at de har handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik og har varetaget sælgers interesser.

Indklagede fremfører ydermere, at det ofte ses, at købere i markedet, formentlig for at presse sælger, fremkommer med kritik af ejendommens stand.

Efter at have modtaget klagen, har indklagede set tilbuddet fra klagers tømrer. Indklagede vurderer, at beløbet, som lød på 27.600,- kr. ekskl. moms, kun udgjorde en ubetydelig del af købesummen, som var på 2.350.000,- kr. Indklagede mener desuden, at det indhentede tilbud alene må anses for at være en relevant oplysning for klageren, der selv har foretaget sin egen vurdering af, om han ønskede at modtage supplerende oplysninger om ejendommens tilstand.

Indklagede har endvidere anført, at klager efterfølgende har kontaktet indklagede for at få indklagede til at spørge køberen af ejendommen, om de var interesseret i at sælge ejendommen igen, inden ejendommen endnu var overtaget af den nye køber.

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 for Ejendomsmæglere behandler ikke klager indgivet over personer, der ikke er registrerede som ejendomsmæglere. Den del af klagen, der vedrører BB, falder således uden for nævnets kompetence, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 1. BB er imidlertid medindehaver af den indklagede ejendomsmæglervirksomhed, der kan ifalde et selvstændigt ansvar, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 4.

Af lov om omsætning af fast ejendom, § 13, stk. 1. 1.pkt., fremgår det, at formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det fremgår ydermere af lovens § 14, at formidleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger.

Den mulige skade fremgik ikke af tilstandsrapporten.

En ejendomsmægler er ikke fagmand eller specialist inden for ejendommens tilstand, og må derfor som udgangspunkt kunne regne med, at tilstandsrapporten, som er udarbejdet af en bygningssagkyndig, indeholder alle oplysninger om ejendommens fejl og mangler. En ejendomsmæglers undersøgelsespligt går ikke på fejl og mangler ved ejendommen, da dette varetages af den bygningssagkyndige.

Tilstandsrapporten var foretaget af uvildig bygningssagkyndig, hvorimod klagers rapport ensidigt var indhentet af klager.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke tilstrækkelig godtgjort, at skaden var af en så alvorlig karakter, at der var tale om en objektiv konstaterbar mangel, som køberen skulle oplyses om.

Som følge af dette finder nævnet således ikke, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed har overtrådt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom eller god ejendomsmæglerskik, hvorfor indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, frifindes.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, CC, frifindes.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede, BB.

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

Med henvisning til lov om omsætning af fast ejendom, § 29 c, 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