

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2006 blev der i sag nr. 8

KK

mod

ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 27. oktober 2006 har KK klaget over ejendomsmægler BB.

BB er registreret som ejendomsmægler.

Klagen omhandler primært diverse mangler ved KK ejendom ved overtagelsen af denne og BB udtalelser til KK i forbindelse hermed.

Sagens omstændigheder:

Ved e-mail af 19. oktober 2006 til indklagede gjorde klageren opmærksom på, at der var en række mangler ved den ejendom, som klageren havde købt, og at klageren vil lave en nærmere opgørelse over manglerne.

Indklagede anførte i e-mail af 19. oktober 2006 til klageren, at mangelslisten skulle være lavet, inden indklagede gik i gang med at lave ting i huset, *"da det bliver svært for dig at bevise at det ikke virkede/var i stykker på overtagelsesdagen."*

Endvidere fremgår af denne e-mail:

"Med hensyn til det "ulovlige el", har sælger i tilstandsrapporten svaret, at der ikke hende bekendt er lavet noget el som ikke er lavet af en el-installatør, så det bliver svært for dig at komme efter noget hos sælger, da du skal bevise at sælger har været bekendt med dette. Derimod har I nok tegnet en ejerskifteforsikring, der dækker ulovligt el, så du må tage fat på det selskab, hvor I har tegnet ejerskifteforsikringen. "

Af e-mail af samme dato fra indklagede til klageren fremgår blandt andet:

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Du skal lige huske at du som køber også har en undersøgelsespligt, samt at ejendommen er købt som beset."

Ved brev af 24. oktober 2006 fremsendte klageren en nærmere specifikation af de konstaterede mangler til indklagede.

Indklagede sendte mangelslisten til sælgerens advokat CC. Advokat CC har ved e-mail af 27. oktober 2006 til advokat DD, der berigtigede handlen for klageren, afvist de fremsatte krav vedrørende manglerne.

Parternes bemærkninger:

Klageren har anført, at han troede, at man som køber var beskyttet, hvis man klagede over mangler inden for et vist tidsrum.

Endvidere har klageren anført, at indklagedes udtalelser om, at ejendommen er købt som beset, og at klageren selv har en undersøgelsespligt, må være forkerte.

Indklagede har anført, at de påklagede forhold må være et forhold mellem køber og sælger, og at klagen er grundløs og bør afvises af nævnet.

Indklagede har videre anført, at nævnet ikke er kompetent til at behandle klagen, da indklagede ikke har tilsidesat pligter efter lov om omsætning af fast ejendom. Indklagede skal ikke varetage købers interesse i en sag om mangler ved den solgte ejendom.

Indklagede har ikke tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at fremkomme udtalelserne om klagerens retsstilling i relation til manglerne. Klageren ønskede trods opfordring hertil ikke at benytte sin egen juridiske rådgiver.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Af lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2 fremgår, at hvis den anden part ikke bistås af sin egen rådgiver, skal ejendomsmægleren rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand.

Disciplinærnævnet lægger til grund, at indklagede videresendte listen over mangler til sælgers advokat, der videresendte listen til den advokat, der berigtigede handlen over for klager. Nævnet lægger endvidere til grund, at indklagede har opfordret klager til at søge juridisk bistand i anledning af manglerne. Indklagede har herefter opfyldt sin pligt i henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 15, stk. 2.

Nævnet finder dog, at indklagede ikke burde have udtalt sig som citeret om ulovlig el, undersøgelsespligt og "købt som beset", idet disse bemærkninger nærmest har karakter af rådgivning over for klager vedrørende for-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

hold hvor der er interesse modsætning mellem sælgeren og klager. Dette giver imidlertid ikke Nævnet anledning til at tildele indklagede en sanktion.

Det bemærkes, at det ikke henhører under Nævnets kompetence at tage stilling til, om klager har et mangelskrav mod sælger af ejendommen.

Thi bestemmes:

Ejendomsmægler BB frifindes.

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

Lone Bach Nielsen