

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 15. juni 2016

blev der i sag 324 – 2015-10367

AA

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden BB

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 2. september 2015 har AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at skrive et brev til klager med et indhold, der kunne opfattes som truende.

Sagens omstændigheder:

Klager og sælgerne byttede ejendomme i 2012, således at klager overtog ejendommen beliggende, [adresse], [by], den 1. april 2012. Sælgerne af denne ejendom havde fået opført den fire år forinden.

I december 2014 trængte vand ind ved taget/ ovenlysvinduerne.

Klager anmeldte skaden til sit forsikringsselskab, som herefter dækkede skaden. Klager skulle i den forbindelse betale en selvrisiko på 10.000 kr.

Der er installeret tre Veluxvinduer i taget på ejendommen. Det fremgik af tilstandsrapporten, at de ikke var monteret korrekt i forhold til producentens anvisninger.

Det er dog ikke selve den ukorrekte montering af vinduerne, der var årsag til skaden, men inddækningen omkring vinduerne.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. maj 2015 skrev klager et brev til sælgerne, hvori han forelagde problemstillingen vedrørende inddækningen samt omtalte, at taget var lagt forkert, og det havde været nødvendigt med en udskiftning af tagbelægningen. Klager foreslog, at sælgerne dækkende forsikringens selvrisiko på 10.000 kr.

Klager sluttede brevet af som følger:

"[....]

Vi føler derfor, at vi har købt [adresse] under delvis falske forudsætninger. I har sandsynligvis ikke haft viden om tagets tilstand, men derimod kun om problemet med, at der trængte vand ned. Vi har overvejet situationen og er kommet frem til den konklusion, at vi på baggrund af ovenstående finder det rimeligt, at I betaler os kr. 10.000 til dækning af vores selvrisiko på ejerskifteforsikringen. Dette beløb er til fuld og endelig dækning af vores krav mod jer i forbindelse med tag og ovenlysvinduer.. Vi afholder selv samtlige meromkostninger til udskiftning af tag m.m.

Kan I acceptere ovenstående, bedes I snarest og senest d. 31. maj indbetale 10.000 kr. på konto [....]

Vi vil gerne have løst denne sag i mindelighed. Vi har derfor valgt først selv at skrive til jer."

Indklagede er bror til en af sælgerne, og da de modtog klagers brev, bad de indklagede om råd.

Den 29. maj 2015 skrev indklagede derfor et svar til klager på vegne af sælgerne. Brevet var stilet til sælgerne, men indholdet var henvendt til klager.

Af brevet fremgår bl.a. følgende:

"[....]

Gældende lovgivning siger klart og tydeligt at såfremt der er udarbejdet tilstandsrapport, el-rapport og herefter fremsat gældende tilbud på ejerskifteforsikringstilbud inden der er underskrevet købsaftale er sælger fri af sit mangelsansvar. Ud fra de oplysninger jeg har er dette sket på retvisende måde, og det er derfor ikke muligt for ny ejer at søge erstatning eller godtgørelse for evt. selvrisiko af sælger. Alt vedr. diverse skader og erstatning er et anliggende som skal ske via det selskab der er tegnet ejerskifte forsikring i, hvis selskabet mener der er basis for at gøre krav gældende er det deres opgave ansvar.

Det er muligt der er afkrydset forkert eller, sælger ikke på fulde vis har forstået omfanget af spørgsmålet der henvises til - det vil altid være et fortolkningsspørgsmål, men det er absolut sikkert det på ingen måde kan være ansvarspådragte nærværende sag.

Årsagen hertil er følgende: Sælger har ganske korrekt fået rettet en inddækning der var lagt forkert, det er udført med årsgennemgang der har været på huset, der har herefter ikke været problemer med fugt eller vand der er trængt ind ved ovenlys vinduer. Der er svaret ud fra der ikke er problemer og det er praksis der er udbederes mindre fejl mangler på nybyggeri ifbm. årsgennemgang. Dette er svar på pkt. 2 og 4

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Byggeteknisk er det således at der altid vil være risiko/meget sandsynligt, at der ved ovenlys vinduer vil opstå problemer med større eller mindre grad af kondens. Dette sker når der inde i huset er varme på og der eksempelvis ligger sne på vinduerne, eller blot er koldt udenfor - dette kan IKKE undgås. Dette er svar på Jeres pkt. 1

[....]

Det der undre mig meget som bonus pater i ejendomsjura er følgende: Hvorledes kan I overhovedet få tilkendegivet erstatning fra forsikringsselskabet, da I netop i tilstandsrapporten er tydeligt gjort opmærksom på netop det der opponeres imod - det stiller jeg mig meget undrende over - Hvis forsikringen har indvilget i at betale erstatning, så skal I være meget glade herfor, da det er yderst heldigt. (jeg kunne jo spørge selskabet, men nok med den risiko at selskabet trækker deres tilkendegivelse tilbage, hvorledes man overhovedet kan få erstatning på en fejl man er viden omkring. Dette har jeg dog ikke nogen umiddelbare hensigt at gøre)

[....]"

Den 1. september 2015 skrev klager til indklagedes arbejdsmailadresse. Klager gjorde indsigelse mod indklagedes udtalelser i et vedhæftet brev.

Den 1. september 2015 svarede indklagede bl.a., at han ikke havde haft til hensigt at kontakte forsikringsselskabet.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at indklagedes formuleringer i sit svarbrev til klager var en trussel og dermed i strid med god ejendomsmæglerskik.

Klager opfattede indklagedes svar som en trussel, om at han ville give oplysninger til forsikringsselskabet, der kunne medføre, at selskabet alligevel ikke ville dække skaden. Da beløbet er godt 70.000 kr., var det en alvorlig trussel.

Indklagedes svar er skrevet på hans professionelle papir. Indklagede er derfor gået ind i sagen som en professionel rådgiver.

Klager afviser indklagedes udlægning af hændelsesforholdet.

Indklagede:

Indklagede ønsker at fremhæve, at klagesagen for Disciplinærnævnet ikke drejer sig om hverken ovenlysvinduer eller erstatning, men alene om indklagedes svar til klager, idet klager mener, at brevet var uetisk formuleret.

Indklagede har ikke skrevet til klager i sin egenskab af ejendomsmægler, men som bror til den ene af sælgerne og dermed som privatperson.

Sælgerne opfattede klagers afsluttende bemærkning i dennes brev som truende: "Vi har derfor valgt først selv at skrive til jer."

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det kan ikke vedrøre sælgerne, at klager har valgt en udvidet forsikringsdækning med en højere selvrisiko.

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 formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, 1. punktum, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Da indklagede valgte at svare på virksomhedens brevpapir og underskrive sig som ejendomsmægler, er indklagede gået ind i sagen i sin egenskab af ejendomsmægler.

Nævnet er derfor kompetent til at behandle sagen.

Nævnet skal alene tage stilling til indklages handlinger.

Indklagedes formuleringer i sit brev af 29. maj 2015 til klager er uheldig, da de kan fremstå som en trussel om at kontakte klagers forsikringsselskab.

Indklagede har af den grund handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet tildeler derfor indklagede ejendomsmægler, CC, en advarsel.

Nævnet finder ikke, at der er et ansvarsgrundlag for indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Ejendomsmæglervirksomheden BB 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