

Den 28. august 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 486 – 19/01142

AA

mod

Ejendomsmægler JJ

[Vej]

[by]

og

BB A/S (CVR-nummer xx xx xx xx)

[Vej]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 5. februar 2019 har AA indbragt ejendomsmægler JJ og ejendomsformidlingsvirksomheden BB A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, stk. 2, 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik, ved ikke nærmere at have undersøgt – forud for købsaftalens indgåelse – om klager ville kunne støtte ret på den af indklagede ejendomsmægler konciperede klausul i købsaftalens pkt. 11.

Sagens omstændigheder:

Den 5. september 2017 indgik klager og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlingsaftale om salg af ejendommen beliggende [Vej] xxx, [By] (herefter benævnet ejendommen). Som ansvarlig ejendomsmægler var ejendomsmægler CC udpeget.

I primo marts 2018 blev ejendommen fremvist første gang for den senere køber. I samme periode blev tilstandsrapport og el-installationsrapport udfærdiget.

Den 12. marts 2018 forelå tilstandsrapporten, der viste en række forhold ved ejendommens primære bygnings tagkonstruktion.

A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagsten har enkelte steder forskydninger i samlinger (vipper) f.eks. mod øst øverst. Årsagen kan skyldes manglende opretning af spær-lægter inden oplægning af tagsten. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og hermed følgeskader på bagvedliggende konstruktion.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er enkelte utætte lodninger ved tagrender - jf. sælgers oplysninger. Note: Der vurderes dog ikke umiddelbart risiko for følgeskader, da skaden er af mindre omfang.
1.8 Spær og lægter	K1	Der ses tegn på borebilleangreb på træværk i tagkonstruktion - enkelte steder.
1.10 Undertage/understrykning	UN	Der er områder med misfarvninger/skimmeafsætning på synligt undertag i tagrum. Note: Forholdet bør undersøges nærmere af specialist, da enkelte typer skimmel kan være sundhedsskadelige.
1.11 Ventilation	K3	Ventilationen i tagkonstruktionen opfylder ikke gældende krav/forskrifter. Isolering i tagrum er trykket helt ud mod undertaget. Note: Manglende ventilationsspalte på 50 mm mellem isolering og undertag i skråvægge, medfører risiko for følgeskader.

Den 16. marts 2018 anmeldte klager skaderne på ejendommens tagkonstruktion til sin ejerskifteforsikring hos DD.

I primo april 2018 blev formidlingsaftalen forlænget. Af en salgsopstilling dateret den 3. april 2018 var indklagede ejendomsmægler JJ anført som den ansvarlige ejendomsmægler.

Den 9. april 2018 blev købsaftalen underskrevet af køber.

Den 10. april 2018 underskrev klager købsaftalen ved et møde med indklagede ejendomsmægler. Af købsaftalen fremgik det bl.a., at kontantprisen var aftalt til 2.370.000 kr. med overtagelse den 1. juli 2018. Af købsaftalens punkt 11 var der indsat en klausul om den til ejerskifteforsikringen af klager anmeldte sag:

"Forsikringssag

Køber er gjort bekendt med, at sælger har rejst en forsikringssag mod sin tidligere ejerskifteforsikring på baggrund af oplysninger i nuværende tilstandsrapport. Der er i nærværende handel givet at afslag på kr. 125.000,- som følge af de forhold som er angivet i tilstandsrapporten i nærværende handel. På den baggrund er det aftalt mellem køber og sælger, at evt. forsikringsdækning/erstatning som følge af denne forsikringssag, tilfalder sælger helt og fuldstændigt og er køber uvedkommen.

Såfremt der i købers ejerperiode skal foretages besigtigelse eller anden gennemgang af ejendommens tagkonstruktion, tillader køber dette efter aftale med sælger. Dog forsøger sælger at denne gennemgang er foretaget inden overtagelsesdato."

Den 14. maj 2018 meddelte DD, at det anmeldte forhold ikke var dækket af ejerskifteforsikringen.

Den 26. maj 2018 indgav klager en klage over afgørelsen af 14. maj 2018 til DD.

Den 28. maj 2018 fandt følgende mailkorrespondance mellem klager og indklagede sted:

Klokken 13.52 skrev klager:

"Jeg er gået igang med min ejerskifteforsikringssag, og er i den anledning blevet gjort bekendt med at det ikke vil være muligt at få en kontant erstatning på en ejerskifteforsikring, det er jeg blevet oplyst af både DD og en advokat jeg er i kontakt med. Jeg stiller mig derfor

uforstående overfor din formulering i købsaftalen på [vej] xxx, samt de adskillige gange vi har snakket om dette emne, hvor du flere gange har fortalt mig at det ville være min ret som forbruger at få udbetalt en evt. erstatning som kontant erstatning? Det eneste der reelt ville komme ud af ejerskifteforsikringen er umiddelbart at II vil få et nyt tag, og jeg vil ingen ting få ud af det. Jeg har med andre ord indgået købsaftale på forkerte oplysninger. Hvordan ser du en evt. løsning på denne situation? (...)."

Klokken 14.41 svarede indklagede:

"Det er da klart, at hvis forudsætningerne for at opnå forsikringsdækning betyder, at de IK-KE vil give dig en kontantværdi erstatning som forudsat, er vi nød til at gå til II og forlægge ham dette forhold, således vi kan få sat en økonomi på dette. Men for at vi kan komme videre med sagen, kan jeg ikke gå videre med dine mail oplysninger alene. Jeg er derfor nød til at have de oplysninger, direkte tilsendt, således jeg kan arbejde med dette. Jeg skal derfor bede dig fremsende noget dokumentation for dine oplysninger fra forsikringsselskabet, så skal jeg straks se på sagen."

Klokken 15.54 svarede klager:

"Den her problematik er en sag mellem jer (BB A/S) og mig, II komme umiddelbart ikke sagen ved. Det her handler om at den frase med med ejerskifteforsikrings forholdet som du har indskrevet i købsaftalen punkt 11 er i strid med hvad der i praksis kan lade sig gøre, og derved er jeg blevet fejlinformeret. Hvis du ikke tror på mig er du velkommen til selv at kontakte DD, dem har jeg snakket med og det er ikke og har umiddelbart ikke været muligt at få kontant erstatninger på ejerskifteforsikringer. Advokaten jeg er i kontakt med, fortæller sågar at der ligger højesteret domme på at man ikke kan få kontant erstatning fra ejerskifteforsikringen. Det eneste de gør er at betale fakturaen på det udførte arbejde ifb. reparation af en skade. Så jeg synes du bør komme med et bedre forslag."

Den 30. maj 2018 sendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til klager:

"Jeg har i dag talt med DD, som telefonisk har oplyst mig, at de ikke forstår den melding du har givet mig omkring erstatning. Deres afdelingsleder mener som udgangspunkt godt, at erstatningen kan udbetales som forudsat i handlen. Jeg har derfor bedt dem se på din sag og give mig en skriftlig bekræftelse tilbage. Når jeg modtager noget fra dem, hører du fra mig."

Den 12. juni 2018 havde klager og indklagede ejendomsmægler følgende mailkorrespondance:

Klokken 11.05 skrev klager:

"Jeg er lidt nysgerrig for hvad der sker i vores lille sag, har du snart fået noget på skrift vedr. en evt. udbetaling af skadesum fra DD? Jeg stiller mig stadig uforstående overfor at du har fået oplyst at dette er muligt, da jeg er blevet oplyst andet steds at dette ikke kan lade sig gøre, hvilket også står i forsikringsvilkårene, og som jeg også tidligere har skrevet til dig er afsagt højesteret domme på ikke kan lade sig gøre. Dernæst er jeg interesseret i at hører hvordan i Westermann ser en løsning på det jeg vil kalde "forkert" rådgivning mht. hvordan vi har lavet købsaftalen, altså det her med at jeg accepterede et nedslag på 125.000 kr. og så kunne jeg få pengene senere af forsikringen (DD), og efter dit eget udsagn måske endda mere end 125.000 kr. da du vurderede at problemet i tagkonstruktionen ikke ville kunne udbedres for dette beløb alene? Du snakkede sidst da vi talte i telefon sammen om, at hvis du mod din forventning havde taget fejl i ovenstående forhold, altså det her med hvorvidt en skades erstat-

ning kan komme mig til udbetaling, så ville i BB A/S selvfølgelig have et problem og dermed blive nødagset til at kompensere mig for mit tab, hvordan vil det i ren praksis fungere? Jeg føler stadig, som jeg også har sagt til dig i flere telefonsamtaler, at den problemstilling vi står med nu, er jeg blevet rådgivet forkert i forhold til hvordan jeg skulle indgå en købsaftale og dermed få den slutsum der var beregnet på vores hus. (2.495.000kr.) (...)”

Klokken 17.42 svarede indklagede ejendomsmægler:

”I går rykkede jeg DD for et svar. Den som behandler sagen har åbenbart været på ferie og kom først retur i fredags. Som tidligere nævnt telefonisk til dig er jeg nød til at kende fakta i sagen før jeg kan udtale mig endeligt. Derfor vil jeg ikke kommentere andres udtalelser da dette må stå for deres egen regning. Jeg holder mig til at DD har givet os den tidligere meddelelse som købsaftalen bygger på. Jeg kan derfor af gode grunde ikke komme med en endelig udtalelse før DD svarer os da hypotetiske situationer ikke tjener noget at diskutere. Straks DD svarer hører du fra mig.”

Den 28. juni 2018 modtog klager en mail fra EE, seniortaksator hos DD:

”Vores taksator FF har sendt din klage over hans afgørelse videre til afdelingen for ejerskifteskader på DDs hovedkontor. Sagen er overdraget til undertegnede, og jeg har gennemgået sagens bilag og korrespondance med henblik på revurdering af vores hidtidige afgørelse. På baggrund af min gennemgang er jeg enig med FFi, at forholdet bestående i skimmelvækst på undertaget eller årsagen hertil ikke er et forhold, som opfylder det for ejerskiftforsikringen gældende skadebegreb. Det er heller ikke godtgjort eller dokumenteret, at der var skimmelvækst på undertaget ved dit køb og overtagelse af ejendommen tilbage i april 2011. Ejerskiftforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skader og forhold, der er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Herudover er det en forudsætning, at der er tale om en aktuel skade eller et andet fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det vil med andre ord sige, at vi vurderer og tager bestik af, om konstruktionen har givet anledning til en aktuel skade eller giver nærliggende risiko for, at den vil opstå inden for overskuelig tid.

I din sag vurderer vi, at misfarvningen formentlig som følge af vækst af skimmelsvamp ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. Risikoen for spredning af skimmelsvampespore med deraf påvirkning af indeklimaet i beboelsesrummene anses for minimal. Dermed er det uden betydning for bygningens værdi og brugbarhed, at der er vækst af skimmelsvamp på undertaget i tagrummet. Som FF også nævner i sin rapport, er der tale om et undertag fra producenten Interproof. Modelnavn er ikke oplyst, men der er formentlig tale om et diffusionsåben undertag. Det har gennem mange år været gængs byggeskik og almindeligt anvendt at isolere helt ud til diffusionsåbne undertage også på tidspunktet for dit køb og overtagelse af ejendommen. Herudover er det ikke usædvanligt, at netop undertage af frithængende banevarer bliver misfarvede over tid.

Ved FF's besigtigelse har han også undersøgt for fugt i tagkonstruktionen samt følger heraf. Der er ikke målt værdier, som giver risiko for trænedbrydning eller fundet tegn på begyndende eller egentlig trænedbrydning. Det vidner om, at konstruktionen her ca. 10 år efter udfø-

relsen fungerer efter hensigten til trods for placering af isolering klods op af undertaget, samt at ventilationen skulle være i underkanten. Endelig skal vi også bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker, hvis skaden eller forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Som du selv er inde på, er forekomst af skimmelvækst på undertag ikke nævnt i den tilstandsrapport for ejendommen, som du fik udleveret forud for dit køb af ejendommen. Det kan bero på, at skimmelvæksten ikke har været til stede ved dit køb og overtagelse af ejendommen. Taget er på det tidspunkt kun ca. 2 år gammelt, og undertaget må antages at have samme alder. I tilstandsrapporten er det dog bemærket på side 6 af 16, Bemærkninger, punkt 2, ... Loft over hanebånd hovedbygning synet fra ende da der ingen gangbro var. Videre fremgår det på side 8 og 9 af 15, Registrering af bygningens tilstand,

8.13 Dampspærre	K3	I skunrum mangler afslutning af isolering og dampspærre i bund til tæt udførelse
8.14 Gangbro	K1	På hanebåndloft mangler isolering ordentlig udlagt og gangbro for inspektion.

Vi er ikke bekendt med, om du har udbedret de forhold og skader, som er anført i tilstandsrapporten, eller udført andre arbejder og forandringer. I forhold til sidstnævnte skal vi blot bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker, hvis der efter overtagelsen er udført forandringer i bygningen, som er årsag til en skade. Sammenfattende er det som nævnt indledningsvis min vurdering, at det allerede meddelte afslag på dækning for det anmeldte forhold er korrekt.”

Den 4. juli 2018 modtog klager en mail fra EE:

”Det forlyder, at du ikke har modtaget min revurdering af din sag. Jeg sender derfor min mail igen, hvor jeg meddeler, at vi fastholder min kollegas afgørelse. Mailen er ikke sendt til din ejendomsmægler, da vi ikke har din accept til at måtte udlevere hele eller dele af korrespondancen til tredjemad.

Den 11. juli 2018 sendte advokat GG en mail til indklagede ejendomsmægler med orientering om, at han fremadrettet ville stå klager.

Den 23. juli 2018 rettede advokat GG henvendelse til indklagede ejendomsmægler og indklagede virksomhed:

”(…)

Af den af BB A/S udarbejdede købsaftale punkt 11 fremgår at det mellem parterne er aftalt at der fra mn klients side er ydet et afslag på kr. 125.000 som følge af de forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten. Videre er det aftalt at en eventuel dækning i forhold til en tidligere tegnet ejerskifteforsikring tilfalder sælger. Imidlertid har Højesteret tidligere fastslået at der ikke udbetales noget beløb fra en ejerskifteforsikring førend mangler er udbedret, og det må på den baggrund fastslås at den rådgivning der er ydet min klient ikke har svaret til, hvad der kunne forventes. Med baggrund i ovenstående har det ingen betydning af ejerskifteforsikringen ikke ønsker at udbedre taget allerede fordi min klient ikke længere ejer ejendommen. Jeg skal derfor udbede mig Jeres bemærkninger til sagen idet min klients stilling forbeholdes i enhver henseende.”

Den 10. august 2018 sendte EE en mail til klager:

"Vi talte sammen før min sommerferie, idet vi havde genfremsendt vores revurdering af din anmeldelse om forekomst af skimmelsvamp på undertag. At du ikke havde modtaget vores revurdering af sagen viste sig at være en misforståelse. Sagen blev dog drøftet, og du tilkendegav i samme forbindelse, at du ønskede at blive orienteret om vores svar til din ejendomsmægler. (...)

Af mailen fremgik et uddrag af en ikke dateret mail fra [medarbejder], chef for skadeafdelingen for ejerskifteskader, til indklagede ejendomsmægler:

Generelt er det sådan med hensyn til erstatning, at vi på ejerskifteforsikringen skal kunne følge pengene/erstatningen. Det betyder, at vi skal have sikkerhed for, at det, der bliver anmeldt som en skade, også bliver udbedret. Derfor sker udbetaling af erstatning altid på baggrund af modtagelse af faktura fra en håndværker.

En erstatning på ejerskifteforsikringen bliver ikke udbetalt som en pose penge til vores kunde. Det er helt essentielt i forhold til ordningen, at der bliver udbedret, og det skal vi som forsikringsselskab have sikkerhed for. I forbindelse med ejendomme, der er sat til salg, og dermed forholdet mellem sælger og køber og en forsikringssag, kan der godt laves en ordning, hvor der bliver givet transport i en erstatning til køber. Det er dog altid en betingelse, at der udbedres, og vi har dokumentation for dette. Det sker som udgangspunkt ved en faktura fra en håndværker. Princippet er, at køber ikke vinder bedre ret end sælger (vores kunde). Baggrunden for, at ejerskifteforsikringen skal have dokumentation for, at den anmeldte skade udbedres er, at vi ellers kan risikere at skulle betale for samme skade igen på købers ejerskifteforsikring. Herudover har vores kunde ikke et tab, hvis den anmeldte skade ikke udbedres. Det kan være kompliceret at forstå, hvis man ikke er inde i ordningen og praksis omkring udbetalinger på ejerskifteforsikringen. Måske er det grunden til, at der er sket en misforståelse ved en telefonisk henvendelse til os i Ejerskifteskade.

Jeg vil nævne, at jeg har meget svært ved at forestille mig, at vi skulle have sagt i en telefonsamtale, at vores kunde kan få en kontanterstatning i form af en pose penge, uden vi har fået nærmere dokumentation for udbedringen. Det stemmer ikke overens med principperne for ejerskifteforsikring eller vores praksis. Hvis det er tilfældet, vil jeg naturligvis meget gerne vide, hvem her fra afdelingen, der har orienteret sådan, og hvornår det skulle være sket."

Den 14. august 2018 rettede advokat HH henvendelse til advokat GG på vegne af indklagede ejendomsmægler og indklagede virksomhed:

"(...) skal jeg oplyse, at jeg fremadrettet repræsenterer BB A/S og firmaets ansvarsforsikringsselskab [forsikringsselskab], idet din henvendelse opfattes som et erstatningsforbehold overfor min klient, som derfor har måtte anmelde sagen til [forsikringsselskab], selvom det er svært at se et grundlag for et erstatningskrav. Ud fra korrespondancen finder jeg det uklart, hvad du vil begrunde et ansvar for min klient med. Er det korrekt forstået, at ansvaret begrundes med formuleringen af klausulen om "forsikringssag" sammenholdt med en påstand om, at der under alle omstændigheder ikke ville kunne udbetales noget fra ejerskifteforsikringen førend mangler er udbedret? Min klient har ikke rådgivet din klient om forsikringsdækning for skader, og det henhører heller ikke under sædvanlige ejendomsmægler ydelser at

rådgive om forsikringsdækning. Jeg har forstået på min klient, at din klient inden handlens indgåelse selv var i kontakt med forsikringsselskabet DD for at drøfte, om der kunne være dækning på din klients ejerskifteforsikring. Køber ville kunne købe ejendommen, hvis der blev givet et nedslag på 125.000 kr., og din klient var indstillet på at give afslaget mod, at eventuel udbetaling på ejerskifteforsikringen skete til din klient. Der var ingen sikkerhed for, at der kunne ske udbetaling, og det vidste din klient godt. Han vidste også, at min klient ikke selv havde været i kontakt med DD inden handlens indgåelse. Er der enighed om disse oplysninger? Jeg har forstået på min klient, at DD har besigtiget tagkonstruktionen efter handlen, og at min klient forgæves har eftersøgt en forklaring på, hvorfor DD har afvist forsikringsdækning. Hvis det skyldes et krav om, at der inden udbetaling skal ske udbedring af skaden, har jeg forstået på min klient, at der er tale om et forhold, som køber agter at udbedre, og det bør således ikke være noget problem. Jeg forslår, at du sender mig kopi af korrespondancen med DD, og at vi herefter drøfter, om der kan være mulighed for dækning på ejerskifteforsikringen. Jeg kender betingelsernes generelle krav om udbedring, men det sker ofte, at der kan aftales en kontanterstatning i stedet, hvis spørgsmålet om udbedring er eneste begrundelse for en manglende dækning. Du henviser til en dom fra Højesteret, og jeg beder dig oplyse, hvilken dom du hermed har i tankerne.”

Den 2. oktober 2018 rettede advokat GG i brev henvendelse til advokat HH:

”(…) Hvorvidt der foreligger et ansvarsgrundlag er op til domstolene at påkende og der skal ikke knyttes flere kommentarer til dette p.t udover at der er tale om at udøvere af særlige professioner er underlagt et strengere ansvar, et såkaldt professionsansvar, hvor uagtsomhedsnormen er skærpet, og vedkommende skal således ikke bedømmes i forhold til den almindeligt fornuftige person (bonus pater), men i forhold til andre personer inden for det specifikke område. Dette gælder blandt andet for ejendomsmæglere. Herefter skal der rettes faktuelle fejl i din skrivelse idet min klient ikke inden handlens indgåelse havde rettet henvendelse til sit ejerskifteforsikringsselskab, ligesom det er ganske ukendt for min klient var vidende om at der ikke var sikkerhed for at der kunne ske (kontant) udbetaling. Herudover har din klient været i kontakt med DD. Så nej, det er der ikke enighed om.

Af den købsaftale som din klient har udarbejdet fremgår, at køber gøres opmærksom på at der verserer en forsikringssag, og at en eventuel dækning/erstatning tilfalder sælger. Videre anføres det, at der på den baggrund er der ydet et afslag i købesummen på kr. 125.000. Min klient havde naturligvis en forventning om at den pågældende mægler og Cand Jur havde styr på det forsikringsmæssige, idet min klient ikke havde nogen viden om de regler og vilkår der gælder for udbetaling af erstatning/dækning der gælder for ejerskifteforsikringer. Din klient ligefrem rådede min klient til at indgå den aftale.

Den 28. maj skriver JJ til min klient at

”Det er da klart at hvis forudsætningerne for at opnå forsikringsmæssig dækning betyder, at de IKKE vil give dig en kontantværdi erstatning som forudsat, er vi nød til at gå til II (køber, min bemærkning) og forelægge ham dette forhold, således at vi kan få sat økonomi på”

Den 30. maj retter din klient (JJ) henvendelse til DD og får der oplyst, at selskabet godt mener at der kan udbetales kontanterstatning som forudsat i købsaftalen. Dette meddeles min

klient. JJ oplyser videre at han vender tilbage når han modtager svar. Dette er ikke sket endnu uanset at min klient rykker for svar den 12. juni og 22. juni hvor JJ gentager at han fortsat er af den opfattelse at der kan ske kontantudbetaling.

Der er dog ikke oplysninger fra forsikringsselskabet der underbygger JJs optimisme. Den 11. juli meddeler JJ at købsaftalen er udarbejdet efter aftale og rådgivning fra netop DD (SIC), og det derfor er vitalt for ham at vide hvordan de dvs. selskabet forholder sig. Dette er en mærkværdig bemærkning idet JJ på det tidspunkt er ganske udmærket bekendt med selskabets holdning til spørgsmålet om kontantudbetaling. Alle de nævnet elementer jf. ovenfor peger på, at der med al tydelighed er givet min klient en rådgivning der ingen hold har haft i virkeligheden. Jeg peger i den forbindelse på den i købsaftalen indsatte klausul om forsikrings sagen sammenholdt med din klients mail at 28. maj.

Afslutningsvis for så vidt angår ovennævnte skal jeg oplyse at der ikke er tale om en forsikrings sag i forhold til ejerskifteforsikringen, men som nævnt i indledningen, et spørgsmål om forkert rådgivning af en forbruger fra din klients side. (...)

Samme dag sendte advokat HH en mail til advokat GG:

"Jeg synes ikke, at din klients opfattelse af forløbet stemmer godt overens med formuleringen af klausulen i købsaftalen jf. også min klients bemærkninger. De mails som du henviser til er alle fra et tidspunkt efter handlens indgåelse, hvor min klient forsøger at hjælpe din klient. Du har ikke sendt mig korrespondancen med DD og har ikke oplyst, hvilken Højesterets dom du har i tankerne. Jeg forstår, at du ikke agter at beskæftige dig med, om der er dækning på ejerskifteforsikringen, og det er der så ikke noget at gøre ved. I eventuelle klagesager må jeg naturligvis forbeholde mig at gøre gældende, at det er udokumentet, at der ikke kan opnås dækning på ejerskifteforsikringen."

Vedlagt advokat HHs mail var indklagede ejendomsmæglers bemærkninger til advokat GGs brev af 2. oktober 2018:

"(...)

1. Jfr. afsnit 2 i brev fra sælgers advokat, er det efter min opfattelse IKKE korrekte oplysninger. Sælger har til mig oplyst, at denne ca. i medio marts 2018 har meddelt Holbæk Kommune ændring af BBR meddelelsen, samt meldt skade til DD. Jeg har på intet tidspunkt forud for sælgers skrivelser været i kontakt med DD omkring sagen og kontakten hertil beror helt og aldeles af sælger selv og på sælgers oplysninger til mig. Min kontakt til DD er først sket, efter sælgers Email til mig, med trusler om erstatning og krav.

2. Omkring sælgers advokats udsagn i afsnit 2 om, at sælger IKKE have været i kontakt med sit forsikringsselskab, må dette bero på en misforståelse, da DD oplyser, at de har modtaget/arkiveret en besked om skaden pr. 16 marts 2018. Da købsaftalen først er produceret 3 april 2018 og underskrevet af køber 9 april 2018 og af sælger 10 april 2018, ligger denne skadeanmeldelse flere uger før.

3. Henvist til købsaftalens punkt om erstatningen, er det netop formuleret "verserende forsikrings sag" fordi sælger havde oplyst dette til mig, hvilket også er korrekt med en anmeldelse pr. 16 marts 2018. Ligeledes var sælger fuldt bekendt med, at det så absolut ikke var sikkert

der var forsikrings dækning, hvilket igen ses i klausulen med ordret "evt. forsikringsdækning".

4. I rådgivningsspørgsmålet jfr. sælgers advokats skrivelse side 2, de 2 sidste afsnit oplyse, at jeg på INTET tidspunkt har foretaget rådgivning omkring forsikringer eller forsikringsforhold af nogen art. Dette er ikke et område for en ejendomsmægler og desuagtet advokaten henviser til at jeg er cand. Jur, har dette på ingen måde nogen relation til rådgivning om forsikringer eller skatteforhold etc. I tilsagn til dette, kan jeg oplyse, at enhver advokat eller Cand. Jur, ville afstå sig fra at rådgive om forhold som de ikke har set dokumentation for eller på nogen måde har andre end mundtlige oplysninger omkring. Ligeledes såfremt dette ligger uden for de grænser som deres stilling indbefatter, hvilket denne forsikringssag gør. Alene på den baggrund kan jeg også fastslå, at jeg ingen rådgivning har foretaget omkring forsikringsforhold og heller ikke på nogen måde har haft kontakt til sælgers forsikringsselskab, før efter sælgers trusler til mig. Ligeledes har jeg aldrig set nogen af sælgers forsikringsdokumenter, police eller andet og kan derfor på ingen måde have udtalt mig om dette. Alt kontakt og anmeldelse, er ene og alene sket af sælger og BB A/S har på intet tidspunkt været involveret i dette. Sælgers baggrund for at indgå den handel med sin ejendom, som denne indgik, bunder ene og alene på sælgers valg om tiltrædelse af de vilkår, som fremgår af købsaftalen. Til købsaftalen har sælger oplyst, at denne havde igangsat ændring af BBR i midt marts 2018, hvilket blev ændret pr. 17 april 2018 samt anmeldelse af skade på sin ejerskifteforsikring til DD, anmeldt 16 marts 2018, altså begge dele forud for udfærdigelse og underskrift af købsaftale. Sælger har derfor efter min opfattelse, været i besiddelse af alle oplysninger i sagen inden underskrift af købsaftalen, ligesom sælger selv har givet oplysninger om BBR og forsikringssag."

I brev dateret den 18. oktober 2018 sendte advokat GG sit svar på indklagedes bemærkninger af 2. oktober 2018:

"Det er korrekt at min klient anmeldte skaden til forsikringen, men dette skete på baggrund af din klients rådgivning og på baggrund af de udfærdige rapporter. Din klient meddelte min klient at det kunne være med betydelig risiko såfremt der ikke sket én anmeldelse her og nu ligesom det blev anført at forsikringssagen ville medføre en betaling. Det blev yderligere oplyst at min klient tilmed kunne tjene på sagen.

Senere i forløbet, da sagen drøftes igen, meddeler din klient at en forbruger altid har ret til at vælge en kontant erstatning eller udbedring, og det må formodes at din klient allerede på det tidspunkt har haft de oprindelige forsikringsbetingelser i hænde siden et så skrår sikkert ud-sagn kunne fremsættes.

Under alle omstændigheder havde det været hans pligt at undersøge dette. Købsaftalen underskrives med det vilkår om forsikringssagen som din klient ensidigt indsætter. I øvrigt er det bemærkelsesværdigt at din klient skriver at han ikke har været i kontakt med forsikringen når han nu i en mail anfører at vilkåret er indsat på baggrund af drøftelser med din klient. Det er selvmodsigende i enhver henseende.

Det korrekte ville have været at medoverdrage forsikringssagen
At din klient forinden har været i kontakt med forsikringen fremgår med al tydelighed af den mail min klient senere modtager fra forsikringen:

"Kære AA

Vi talte sammen før min sommerferie, idet vi havde genfremsendt vores revurdering af din anmeldelse om forekomst af skimmelsvamp på undertag.

At du ikke havde modtaget vores revurdering af sagen viste sig at være en misforståelse. Sagen blev dog drøftet, og du tilkendegav i samme forbindelse, at du ønskede at blive orienteret om vores svar til din ejendomsmægler.

Jeg har aftalt med [medarbejder], som er chef for skadeafdelingen for ejerskifteskader, at du får nedenstående uddrag af hans svar til ejendomsmægleren.

Generelt er det sådan med hensyn til erstatning, at vi på ejerskifteforsikringen skal kunne følge pengene/erstatningen. Det betyder, at vi skal have sikkerhed for, at det, der bliver anmeldt som en skade, også bliver udbedret. Derfor sker udbetaling af erstatning altid på baggrund af modtagelse af faktura fra en håndværker.

En erstatning på ejerskifteforsikringen bliver ikke udbetalt som en pose penge til vores kunde. Det er helt essentielt i forhold til ordningen, at der bliver udbedret, og det skal vi som forsikringsselskab have sikkerhed for.

I forbindelse med ejendomme, der er sat til salg, og dermed forholdet mellem sælger og køber og en forsikringssag, kan der godt laves en ordning, hvor der bliver givet transport i en erstatning til køber. Det er dog altid en betingelse, at der udbedres, og vi har dokumentation for dette. Det sker som udgangspunkt ved en faktura fra en håndværker. Princippet er, at køber ikke vinder bedre ret end sælger (vores kunde).

Baggrunden for, at ejerskifteforsikringen skal have dokumentation for, at den anmeldte skade udbedres er, at vi ellers kan risikere at skulle betale for samme skade igen på købers ejerskifteforsikring. Herudover har vores kunde ikke et tab, hvis den anmeldte skade ikke udbedres.

Det kan være kompliceret at forstå, hvis man ikke er inde i ordningen og praksis omkring udbetalinger på ejerskifteforsikringen. Måske er det grunden til, at der er sket en misforståelse ved en telefonisk henvendelse til os i Ejerskifteskade.

Jeg vil nævne, at jeg har meget svært ved at forestille mig, at vi skulle have sagt i en telefonsamtale, at vores kunde kan få en kontanterstatning i form af en pose penge, uden vi har fået nærmere dokumentation for udbedringen. Det stemmer ikke overens med principperne for ejerskifteforsikring eller vores praksis. Hvis det er tilfældet, vil jeg naturligvis meget gerne vide, hvem her fra afdelingen, der har orienteret sådan, og hvornår det skulle være sket.

Vi håber naturligvis, at du og ejendomsmægleren finder en løsning på sagen.

God dag og weekend.

Med venlig hilsen

EE Seniortaksator, Ejerskifteskade

Understregningerne er mine.

Herudover skal det videre anføres at forsikringen oplyser at en tredje person, en ejendomsmægler, flere gange har rettet henvendelse om sagen og anmodet om at få fremsendt sagen dokumentation.

En senere mail fra forsikringen meddeler følgende:

”Kære AA

Det forlyder, at du ikke har modtaget min revurdering af din sag.

Jeg sender derfor min mail igen, hvor jeg meddeler, at vi fastholder min kollegas afgørelse. Mailen er ikke sendt til din ejendomsmægler, da vi ikke har din accept til at måtte udlevere hele eller dele af korrespondancen til tredjemand.

Med venlig hilsen

EE Seniortaksator, Ejerskifteskade”

Den tredje person er efter det oplyste ejendomsmægler JJ. Dette vil blive bekræftet ved en eventuel senere sag. Det er påfaldende en indsats der lægges for dagen af din klient, henset til at han ikke mener at have beskæftiget dybere med spørgsmålet om forsikringssagen. Faktum er at min klient i tillid har indrettet sig på den rådgivning din klient har ydet og nedsat prisen på ejendommen med kr. 125.000. Med hensyn til den afgørelse jeg henviser til vender jeg tilbage, men henviser nu til FED 2011.75 som bygger på samme præmisser. (...) Afslutningsvis skal jeg bemærke at sagen ikke handler om en forsikringsbegivenhed, men en sag hvor min klient mener at have fået forkert rådgivning.”

Den 14. november 2018 svarede advokat HH på advokat GGs brev af 18. oktober 2018:

”Jeg kan oplyse, at tidligere anførte bemærkninger fastholdes fuldt ud. Ejendomsmægler JJ fastholder uden tøven, at han først har været i kontakt med din klients forsikringsselskab, da din klient henvender sig og gør gældende, at min klient har begået fejl og bør betale en compensation. Han fastholder ligeledes, at han intet har modtaget vedrørende din klients forsikring, men alene har udfærdiget klausulen om en forsikringssag ud fra din klients ønsker og udtalelser om den anmeldte skade.

Der er intet i dit brev, som viser, at min klient har været i kontakt med forsikringsselskabet inden købsaftalens indgåelse, og jeg kan i den forbindelse heller ikke se, at den refererede mail fra forsikringsselskabet til din klient skulle vise andet.

Jeg forstår ikke, at du finder det påfaldende, at min klient forsøger at hjælpe din klient i forhold til forsikringsselskabet. Det er vel udtryk for god kundeservice at forsøge at hjælpe en kunde med at løse kundens problemer. Din klient ville ikke sende mail korrespondancen med forsikringsselskabet og ville heller ikke bidrage med yderligere, hvilket ikke gør det nemmere at bistå. Det aftalte nedslag beror på en forhandling om købesummen, og din klient var ifølge min klient helt opmærksom på, at der ikke var sikkerhed for en udbetaling på forsikringen. Han ønskede selv at føre forsikringssagen og inddrog først min klient, da han ikke selv kunne komme videre. Efter min opfattelse har min klient ikke begået noget fejl, og det afvises, at din klient har nedsat prisen med 125.000 kr. i tillid til min klients rådgivning. Jeg finder det ikke sandsynligt, at køber ville have accepteret et mindre nedslag mod at få overdraget retten til en mulig forsikringsudbetaling.

(...) Jeg bemærker blot for god ordens skyld, at min opfordring til at fremsende korrespondancen med forsikringsselskabet fortsat ikke er imødekommet. I stedet har du refereret fra en enkelt mail.”

Den 28. november 2018 fremkom advokat GG med følgende bemærkninger:

"Den 11. juli d.å. skriver JJ/BB A/S følgende:

Hej GG

Tak for din mail. Jeg kan ikke kommentere på den påstand som AA har angivet da jeg på trods af flere rykkere til sælger, ikke har modtaget kopi af den mail, som DD har sendt direkte til sælger. Uden en kopi af denne mail, er jeg ikke bekendt med DDs svar i sagen. Jeg skal derfor anmode om en kopi heraf. Ds købsaftalen er udfærdiget efter aftale og rådgivning fra netop DD er det vitalt for sagen hvorledes de forholder sig. Mvh JJ BB A/S

Her står det sort på hvidt at BB A/S har rettet henvendelse til forsikringen og udarbejdet købsaftalen efter kontakten med DD. Det er bemærkelsesværdigt al den stund at JJ bestrider at have været i kontakt med DD. Dette er tilmed også noteret af DD. Jeg henviser her til den tidligere korrespondance.

(...)"

Den 4. december 2018 skrev advokat HH:

Jeg forstår godt, at mail af 11. juli 2018 fra min klient til dig kan give dig det indtryk, at min klient har været i kontakt med DD inden handlens indgåelse, men dette er ikke tilfældet.

I mail af 11. juli 2018 henviser min klient til de oplysninger, som han har fået fra din klient omkring din klients skadesanmeldelse og hans drøftelser med DD. Min klient er først i kontakt med DD, da din klient efter handlen retter henvendelse til min klient med oplysning om problemet med DD. Herefter forsøger min klient, om han kan få DD på bedre tanker.

Forsikringsselskaber noterer som udgangspunkt også telefoniske henvendelser, og jeg går ud fra, at du ved kontakt til DD kan få bekræftet, at der ikke er noteret henvendelser fra min klient inden handlens indgåelse. Vi undrer os fortsat over, at vi ikke må se din klients skadeanmeldelse og korrespondance med DD.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler har ydet en fejlagtig rådgivning ved indgåelse af købsaftalen. Indklagede rådgav klager til at indgå købsaftale, med et særligt tillæg i købsaftalens punkt 11, som skulle sikre klager en evt. forsikringssum til kontant udbetaling når/hvis ejerskifteforsikringen anerkendte forholdet. Det viste sig efterfølgende, at det i praksis aldrig ville kunne lade sig gøre, idet skader anmeldt til en ejerskifteforsikring kun i særlige tilfælde udbetales som kontanterstatning, men dog altid kun på baggrund af forelagte fakturaer på det udbedrede arbejde.

I marts 2018 blev der udvist interesse for ejendommen. Indklagede ejendomsmægler rådgav derfor klager til at få udarbejdet tilstandsrapport og el-installationsrapport. Indklagede ejendomsmægler oplyste samtidigt, at køber var villig til at give udbudsprisen, hvis tilstandsrapporten ikke viste noget graverende. Tilstandsrapporten viste imidlertid, at der var problemer med ejendommens tagkonstruktion. Skaderne blev herefter anmeldt til klagers ejerskifteforsikring.

I forbindelse med fornyelsen af formidlingsaftalen, blev det drøftet med ejendomsmægler CC, at klager overvejede, at afvente afgørelsen fra ejerskifteforsikringen før end handlen kunne forsættes, når nu indklagede ejendomsmægler havde oplyst, at køber var villig til at give udbudsprisen, hvis der ikke var graverende forhold. Ejendomsmægler CC mente dette var farligt, da en sådan afgørelse kunne være længe undervejs og køber kunne nå og springe fra. Det var anbefalingen fra ejendomsmægler CC, at der i stedet i købsaftale skulle indskrives, at den forventelige erstatning skulle følge klager og ikke vedkom køber. Ejendomsmægler CC henviste efterfølgende til indklagede ejendomsmægler.

Ved forhandlingerne af ejendommens kontantpris blev denne aftalt til 2.370.000 kr. hvilket var 125.000 kr. under udbudsprisen på dette tidspunkt. Klager blev af indklagede ejendomsmægler flere gange forsikret om, at det var klagers eget valg, om der skulle ske udbedring af skaden eller kontantudbetaling fra ejerskifteforsikringen. Der blev givet udtryk for, at det var til klagers fordel at indgå aftalen, da klager måske kunne tjene på det. Indklagede ejendomsmægler var samtidigt sikker på, at ejerskifteforsikringen ville anerkende skaden. Også ved underskriftmødet gav indklagede ejendomsmægler udtryk for, at klager ville få anerkendt skaden og bekræftede igen, at klager kunne vælge en kontanterstatning. På baggrund af rådgivningen fra indklagede ejendomsmægler valgte klager derfor at indgå købsaftalen. Det var aldrig et ønske fra klagers side, at få afsluttet handelen med denne klausul i købsaftalens punkt 11, men udelukkende noget klager indvilgede i som følge af den rådgivning klager modtog fra indklagede ejendomsmægler.

Efter at ejerskifteforsikringen havde meddelt, at skaden ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen tog klager kontakt til en advokat, som forklarede, at det i praksis slet ikke lod sig gøre at få udbetalt erstatningen fra en ejerskifteforsikring kontant.

I slutningen af maj og starten af juni havde klager flere telefonsamtaler med indklagede ejendomsmægler. Indklagede ejendomsmægler var mere fokuseret på hvad forsikringen var kommet frem til end på hans rådgivning. Indklagede ejendomsmægler forklarede, at han ikke var enig i, at erstatningen ikke kunne udbetales kontant og at klausulen i købsaftalen var indsat efter, at indklagede ejendomsmægler havde rådført sig med DD. Indklagede ejendomsmægler har ikke dokumenteret dette, til trods for klagers anmodning herom.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler JJ har svaret i sagen på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsmæglerformidlingsvirksomhed. Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at det afvises at han har givet klager forkerte oplysninger og/eller rådgivet klager forkert, herunder at indklagede ejendomsmægler har givet klager forventninger om at få den anmeldte skade dækket på ejerskifteforsikringen. Klager har ikke underbygget de fremførte postulater og bevisbyrder herfor påhviler klager.

Anmeldelsen til ejerskifteforsikringen skete inden indgåelse af købsaftalen. Købsaftalen er underskrevet af køber den 9. april 2018 og af klager den 10. april 2018. I den forbindelse formulerede indklagede klausulen om forsikringssagen, der fremgår af købsaftalens punkt 11. Formuleringen af klausulen i købsaftalen er sket på baggrund af oplysninger fra klager om anmeldelsen og på baggrund af forhandlingerne om den kontante handelspris. Først i forbindelse med klagers ønske om, at klausulen blev indføjet i købsaftalen, oplyste klager, at anmeldelsen var sket til en tegnet ejerskifteforsikring.

Klager har ikke udleveret hverken forsikringspolice, anmeldelse eller andet vedrørende ejerskifteforsikringen til indklagede ligesom indklagede på intet tidspunkt er blevet bedt om at forholde sig til en eventuel dækning på ejerskifteforsikringen. Indklagede fandt det ikke væsentligt at få yderligere oplysninger om forsikringen. Indklagede yder som ejendomsformidler ikke rådgivning om forsikringsdækning i forhold til skader, og der var på handelstidspunktet ikke udsigt til en hurtig afklaring af, om det anmeldte forhold kunne være dækket. Det følger af klausulen og af klagers bemærkninger til nævnet, at der var tale om en eventuel forsikringsdækning. Klager var derfor på handelstidspunktet klar over, at der ikke var nogen sikkerhed for, at forholdet ville blive dækket. Indklagede har ikke udtalt sig om chancerne for at få dække forholdet og tager skarpt afstand herfra.

Køber krævede et prisnedslag på 125.000 kr. og var ikke indstillet på, at overtage kravet hos ejerskifteforsikringen. Det var klagers eget valg at gennemføre handlen.

At DD som betingelse for udbetaling af anmeldte skader på ejerskifteforsikringer har et ubetinget krav om udbedring af skade og fremsendelse af faktura, er det ikke et krav som indklagede som ejendomsformidler hverken kendte til eller burde kende til. Der er intet i lovgivningen, som forbyder kontanterstatninger og det er ikke sjældent forekommende, at ejerskifteforsikringer udbetales kontant.

Efter klagers reklamation rettede indklagede ejendomsmægler henvendelse til DD og forsøgte at være behjælpelig med en afklaring. Indklagede ejendomsmægler anmodede forgæves om indsigt i korrespondancen mellem forsikringsselskabet og klager. Det er først i forbindelse med denne klagesag, at indklagede har fået indsigt heri. Det kan af mail af 28. juni 2018 konstateres, at afvisningen af det anmeldte forhold ikke skyldes manglende faktura/udbedring, men på en vurdering af dækningsomfanget.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25, skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Efter lovens § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og 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. Købsaftalen skal således indeholde en klar og betryggende regulering af parternes retsstilling

Da det af klausulen fremgår, at en *"(...) at evt. forsikringsdækning/erstatning som følge af denne forsikringssag, tilfalder sælger helt og fuldstændigt og er køber uvedkommen."* burde klager ved indgåelse af købsaftalen have været klar over, at der ikke var sikring for, at de anmeldte forhold

ville blive anerkendt. Hvorvidt indklagede ejendomsmægler mundtlig har rådgivet klager anledes, kan nævnet ikke tage stilling til, idet der af sagen fremgår modstridende oplysninger herom.

Det følger endvidere af klausulen i købsaftalens punkt 11, at klager gav køber et afslag på 125.000 kr. for forhold nævnt i tilstandsrapporten. Samtidigt blev det aftalt, at køber ikke efterfølgende havde krav på en eventuel erstatning fra den af klagers rejste ejerskifteforsikringssag, der omhandlede samme forhold, som afslaget var givet på baggrund af.

Det er indklagede ejendomsmægler, som har konciperet klausulen.

Nævnet lægger herefter til grund, at klager indgik købsaftalen med en berettiget forventning om, at kunne have støttet ret på klausulen, således at en eventuel erstatning fra ejerskifteforsikringen ville kunne udbetales kontant til ham.

Som sagen er oplyst, lægges det til grund, at det ikke var muligt for klager at vælge en kontanterstatning. Som koncipist af klausulen og klagers rådgiver, burde indklagede ejendomsmægler, inden klager indgik købsaftalen, have foretaget den fornødne undersøgelse af, hvorvidt forsikringsselskabet i det hele taget ville lade klager vælge en kontantudbetaling, og derved sikret, at klager kunne have støttet ret på klausulen, hvis ejerskifteforsikringen havde anerkendt skaden. Det forhold, at klager ikke af egen drift har udleveret forsikringspolice, anmeldelsen til forsikringen eller lignende kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet finder på denne baggrund at indklagede ejendomsmægler JJ har overtrådt §§ 24, stk. 2, 25 og 46, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. God ejendomsmæglerskik er herved også tilsidesat.

Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde.

For at en ejendomsformidlingsvirksomhed kan pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelserne i loven, kræver det at virksomheden har et medansvar for ejendomsmæglerens overtrædelse af lovens § 52, stk. 1, eller at der kan konstateres et selvstændigt ansvar. Et eventuelt ansvar kan bl.a. konstateres ved, at virksomheden har udstukket en ulovlig instruks eller har svigtet sin ledelses-/tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Som sagen er forelagt Disciplinærnævnet, finder nævnet ikke grundlag for hverken at pålægge den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, JJ, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, BB A/S, 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