

Den 19. december 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 632 – 22/01559

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 8. februar 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS 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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at opfylde sin informationspligt, herunder ved ikke at fremsende alle indhentede forsikringstilbud til klager ved klagers anmodning om at få genfremsendt forsikringstilbud, samt ved ikke at have vejledt klager om, at det sendte forsikringstilbud ikke ville blive dækket halvt af sælger.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] til salg på vegne af DD.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager var under handlen repræsenteret af EE fra FF ApS. Klager underskrev købsaftalen den 31. marts 2021.

Den 3. juni 2021 anmodede klager om at få genfremsendt forsikringstilbud på ejerskifteforsikring. Indklagede sendte herefter forsikringstilbud fra [Forsikringsselskab 1] til klager. Herefter accepterede klager tilbuddet.

Den 8. juli 2021 fremsendte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed refusionsopgørelsen til gennemgang hos købers rådgiver. Købers rådgiver anførte herefter, at ejerskifteforsikringen ikke var medtaget i refusionsopgørelsen, og at sælger skulle dække halvdelen af udgiften. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed oplyste, at ejerskifteforsikringen fremgik af refusionsopgørelsen, men

at sælger i henhold til købsaftalen alene dækkede halvdelen af udgiften til den 5 årige forsikring fra [Forsikringsselskab 2].

Den 20. september 2021 rykkede indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed for godkendelse af refusionsopgørelsen. Klagers rådgiver oplyste, at klager ikke anerkendte refusionsopgørelsen.

Den 4. oktober 2022 oplyste indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at de fastholdt refusionsopgørelsens indhold. Klagers rådgiver anmodede om at få tilsendt dokumentation for, hvornår forsikringstilbuddene var indhentet, samt for at klager var blevet oplyst om begge tilbud. Hertil anførte hun, at der alene var sendt et forsikringstilbud til klager, og at dette havde en højere pris, end det der kunne dækkes af sælger. Samme dag oplyste indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, at forsikringstilbuddene var indhentet, da ejendommen kom til salg, og at klager havde haft adgang til begge forsikringstilbud, før hun underskrev købsaftalen. Hertil fremsendte indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skærmpoint af [Hjemmeside 1], hvoraf der fremgik et forsikringstilbud fra [Forsikringsselskab 2] og [Forsikringsselskab 3]. Klagers rådgiver takkede for det fremsendte og anførte, at klager var ked af, at hun ved anmodning om at få genfremsendt forsikringstilbud, alene fik fremsendt det dyreste tilbud, og at hun i den forbindelse ikke blev vejledt om, at tilbuddet der blev sendt ikke kunne dækkes af sælger. Klagers rådgiver efterspurgte muligheden for, at den ekstra udgift til forsikringen blev dækket delvist af klager og sælger.

Den 7. oktober 2022 afviste indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed muligheden for at udgiften blev dækket delvist af sælger og anførte, at klager havde haft adgang til dokumenterne, inden købsaftalen blev underskrevet, og at de gik ud fra, at klagers repræsentant havde gennemgået alle handlens dokumenter med klager. Klagers rådgiver fastholdt herefter, at det var en fejl, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed alene havde fremsendt et forsikringstilbud til klager uden at oplyse om, at tilbuddet ikke kunne dækkes halvt af sælger.

Af købsaftalens punkt 5 ”Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning” fremgik følgende:

”...Ejerskifteforsikringstilbud

udarbejdet den 15.02.2021 af [Forsikringsselskab 2]/GG A/S

Bemærk at der kan være fremlagt yderligere ejerskifteforsikringstilbud i nærværende handel.

***at** være informeret om, at hvis køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, har køber mulighed for i forbindelse med handlen at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler. Denne forsikring kan efter købers frie valg enten tegnes i det forsikringsselskab, hvorfra tilbuddet stammer eller i et andet forsikringsselskab. [...]*

***at** køber, hvis denne forud for afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, samtidig har modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring...”*

Endvidere fremgik følgende af købsaftalens punkt 14 ”Handlens dokumenter”:

”...Herudover har køber modtaget:

[...]
Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie
[...]
Forsikringstilbud [Forsikringsselskab 2]
Forsikringstilbud-[Forsikringsselskab 3]...”

Af salgsopstillingen for ejendommen fremgik det under ”kontantbehov ved køb”, at halv ejerskifteforsikringspræmie var på 7.915 kr. Det fremgår af sagens oplysninger, at den tegnede forsikring hos [Forsikringsselskab 1] kostede 37.876,56 kr.

Af forsikringstilbud fra [Forsikringsselskab 3] fremgik følgende:

[Forsikringsselskab 3]

TILBUD EJERSKIFTEFORSIKRING		Policensnummer ...	Udstedt 11.02.2021
Ejerskifteforsikring		Betingelsesnr. ...	
Hvad er forsikret:			
Ejendommen på [adresse 1], [by 1]. Hos mægleren har ejendommen sagsnummer			

Af forsikringstilbud fra [Forsikringsselskab 1] fremgik følgende:

[Forsikringsselskab 1]

TILBUD EJERSKIFTEFORSIKRING

Policensnummer ...

Udstedt 11.02.2021

Ejerskifteforsikring

Betingelsesnr. ...

Hvad er forsikret:

Ejendommen på [adresse 1], [by 1]. Hos mægleren har ejendommen sagsnummer

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at hun var informeret om, at der kan fremlægges flere forsikringstilbud, at sælger kun dækker halvdelen af den billigste forsikring, og at forsikringstilbuddet var udarbejdet af [Forsikringsselskab 2]/GG A/S. Hun har yderligere anført, at hun den 3. juni 2021 anmodede om at

få genfremsendt ejerskifteforsikringstilbuddet, hvorefter hun modtog et nyt forsikringstilbud, som hun ikke tidligere var orienteret om. Ifølge klager guidede indklagede hende derefter til, hvordan hun ved brug af Nem-ID underskrev og tiltrådte forsikringstilbuddet. Hun blev ikke oplyst om, at forsikringstilbuddet ikke ville blive dækket halvt af sælger, ligesom hendes køberrådgiver ikke blev informeret om, at indklagede havde guidet hende til, hvordan hun skulle acceptere tilbuddet. Klager har slutteligt anført, at det var indklagede ejendomsmægler, der skulle berigtige handlen og derved også var denne, der havde pligt til at sende korrekt forsikringstilbud til klager samt kommunikere tydeligt uden at skabe misforståelser.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler og indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har bl.a. anført, at de ikke har anbefalet klager at købe uden en rådgiver, at det af købsaftalen fremgår, at sælger dækker halv ejerskifteforsikringspræmie, herunder med hvilket beløb, og at klager har haft adgang til begge forsikringstilbud. De har endvidere anført, at klagers køberrådgiver ikke har gennemgået sagens dokumenter med klager, da køberrådgiveren mente, at det var de indklagedes pligt. De indklagede har bestridt, at det er deres pligt at rådgive klager.

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 handelen 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 handelen og dens gennemførelse.

Ifølge lovens § 45, stk. 3 skal en ejendomsmægler forud for indgåelse af købsaftale oplyse køber om muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler.

Nævnet lægger til grund, at der i købsaftalen var fremlagt to tilbud på ejerskifteforsikring, fra henholdsvis [Forsikringsselskab 2]/GG A/S og [Forsikringsselskab 3].

Nævnet lægger endvidere til grund, at indklagede ejendomsmægler, da klager på ny anmodede om fremsendelse af forsikringstilbud, alene fremsendte et tilbud fra [Forsikringsselskab 1]. Forsikringstilbuddet fra [Forsikringsselskab 3] og [Forsikringsselskab 1] har samme policenummer og er i indhold stort set identiske. [Forsikringsselskab 3] og [Forsikringsselskab 1] er i 2019 fusioneret, og [Forsikringsselskab 3] har 2 år senere ændret navn til [Forsikringsselskab 1].

Den indklagede mægler burde i stedet under henvisning til købsaftalens pkt. 5 have fremsendt tilbuddet fra [Forsikringsselskab 2]/GG A/S. Tilbuddet burde endvidere have været sendt til købers rådgiver.

Nævnet finder herefter, at indklagede ejendomsmægler på den baggrund har tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf pålægges indklagede ejendomsmægler en bøde på 10.000 kr.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar, hvorfor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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