

Den 7. december 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 399 – 17/00221

AA og BB

mod

Salg & Vurdering CC

og

Ejendomsmægler DD

og

Ejendomsmæglervirksomheden EE

alle repræsenteret ved advokat FF

truffet følgende:

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved mail af 13. januar 2017 har AA og BB indbragt CC, Ejendomsmægler DD og Ejendomsmæglervirksomheden EE for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have anbefalet klagerne at tegne ejerskifteforsikring i II, der siden gik konkurs.

Sagens omstændigheder:

Den 21. april 2016 indgik klagerne og EE en aftale om ejendomsmæglerbistand samt berigtigelse af ejendomshandlen vedrørende køb af ejendommen [adresse], [by].

I forbindelse med købet af ovenstående ejendom havde klagerne fået udleveret et ejerskifteforsikringstilbud fra GG.

Af aftalen fremgik bl.a.:

"4. EE's forpligtelser

4.1. *EE foretager besigtigelse af ejendommen med henblik på prisfastsættelse. Indtil 50 km fra*

EE forretningssted foretages denne af EE - længere væk forudsættes aftale med en EE kollega i dette lokalområde.

4.2. *EE oplyser køber om mulighed for kurssikring samt medfinansiering af kurssikringsfradrag.*

4.3. *EE oplyser køber om mulighed og behov for ejerskifteforsikring.*

4.4. *EE gennemgår ejendommens dokumenter. dvs. tingbog – herunder akt og servitutter, kommunale oplysninger, tilstandsrapport, energimærke, vedtægter, økonomi og referater for grundejerforening samt købsaftale.*

4.5. *EE forestår berigtigelse af ejendomshandlen. d.v.s. udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse og eventuelle pantebreve samt tinglysning heraf.*

4.6. *EE skal endvidere yde køber fornøden bistand i forbindelse med valg af lån.*

(...)

10. Ejendomsmæglerens samarbejdspartnere

EE er en kæde af selvstændige ejendomsmæglere. På det finansielle område har EE-gruppen a/s indgået en samarbejdsaftale med Sydbank, som medfører, at EE Mæglerne fungerer som autoriseret låneformidler for Sydbank. På forsikringsområdet har EE gruppen a/s indgået en samarbejdsaftale med Gjensidige. For det arbejde, der i denne forbindelse udføres, modtager EE et arbejdsvederlag fra Sydbank og GG. Uanset de indgåede samarbejdsaftaler, kan køber frit vælge en anden finansiering eller forsikring. Køber har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens størrelse”.

Den 25. april 2016 fremsendte indklagede CC et tilbud på ejerskifteforsikring fra II til klagerne.

Klagerne tegnede efterfølgende ejerskifteforsikring hos II.

Den 31. december 2016 skrev klagerne til indklagede CC og indklagede ejendomsmægler DD:

”I forbindelse med vores huskøb i maj måned i år, brugte vi dig som rådgiver.

Som du sikkert ved, så er IIs agentur gået konkurs. Dermed er vores ejerskifteforsikring ugyldig. I forbindelse med din rådgivning, gjorde du os ikke opmærksom på den risiko som er forbundet med at vælge et selskab som ikke er medlem af den danske garantiordning eller brancheforening.

Vi mener, at du som rådgiver burde have informeret os om de risici i forbindelse med boligkøbet. Hvilket underbygges af JJ (...)

Det har indtil videre kostet os den indbetalte præmie (DKK 25.816,57).

Hvordan kommer vi videre herfra?”

Den 2. januar 2017 besvarede indklagede ejendomsmægler DD på klagernes mail:

”Hej BB og AA

Tak for jeres mail og godt nytår til jer også. Jeres ejerskifteforsikring er ikke ugyldig og vi henviser til IIs egen hjemmeside. Der står hvad i skal gøre hvis i vil anmelde en skade til forsikringsselskabet.”

Senere samme dag svarede klagerne:

”Hej DD

Tak for dit hurtige svar.

Vi har fået et brev fra garantifonden. Og vi kan til og med marts måned anmelde skader. Derefter er forsikringen ugyldig. Vi kan vælge at tegne en ny forsikring som ud fra en hurtig beregning hos HH vil koste 5000 kr. At oprette og min. 26.000 kr. I præmie for 5 år. Dvs. At de 25.000 kr. Vi allerede har betalt for en ejerskifteforsikring, der skulle dække i 10 år er spildt. Vi mener, at vi skulle have været informeret om disse risici, når vi har betalt for køberrådgivning og det samtidig er jer der har anbefalet os at tegne forsikringen hos husejernes.”

Den 13. januar 2017 skrev klagerne til de indklagede og anførte:

”Hej DD (CC)

Vi vil gerne gøre krav om at i erstatte den præmie vi har tabt som følge af mangelfuld rådgivning af EE køberrådgivning. Den tabte præmie lyder efter vores beregninger på 24.524,82 kr. Vi forudbetalte d. 23.05.2016 25.816,57 kr. for 10 års udvidet ejerskifteforsikring hos IIs selskab efter CCs anbefalinger og rådgivning.

Vi bliver bakket op af KK/JJ i vores meninger om, at CCs rådgivning var mangelfuld.

Sælgers mægler kom med et tilbud fra et andet forsikringsselskab, men CC anbefalede os at vælge II. CC undlod dog at informere om div. risici ved at vælge et agentur i stedet for et dansk forsikringsselskab. CC informerede faktisk ikke en gang om at selskabet ikke var dansk.

Men det vil altså sige at ikke nok med at CC ikke rådgav om de risici der kan være ved at tegne en forsikring hos et selskab, der ikke er medlem af garantifonden, så var det faktisk CC der introducerede os for II og anbefalede dem. Men vi blev ikke informeret om nogen form for risici.

(...)

Samtidig skriver KK i en besvarelse til en klage omkring rådgivning af ejerskifteforsikring købt hos II, kort fortalt "Det må kunne forventes at en der beskæftiger sig med boligrådgivning, rådgiver om alle forhold, der vurderes af betydning for den konkrete handel, herunder naturligvis valg af ejerskifteforsikring. Det er i den forbindelse naturligt at rådgivningen skal omfatte orientering om individuelle vilkår, dækningsmæssige forskelle under den udvidede ejerskifteforsikring, samt den risiko der kan være forbundet med at tegne en forsikring i et agentur fremfor et dansk forsikringsselskab.

(...)”

Den 13. januar 2017 blev sagen indbragt for Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at CC undlod at informere om, at II hverken var dansk eller medlem af Garantifonden. CC burde have rådgivet om, hvilke risici der kunne være forbundet med at tegne forsikringen.

Da II ikke var medlem af garantifonden og nu er gået konkurs, er forsikringspræmien spildt, og klager er ikke længere stillet sikkert. Den manglende rådgivning er en stor del af grunden til, at klagerne nu skal overveje at tegne en ny forsikring og derved bruge yderligere midler på at blive sikret.

JJ mener, at en advokat som køberrådgiver ikke blot skal rådgive om den billigste forsikring, men også om kvaliteten af forsikringen. Indklagede garanterede, at indklagedes rådgivning var så god som en advokats. Dette støtter, at en ejendomsmægler, der er køberrådgiver, har samme pligt.

Indklagede

Ad formaliteten

Indklagede har ved advokat FF bl.a. anført, at klagen ikke er undergivet nævnets kompetence. Klagerne havde ved indgåelse af aftalen med indklagede allerede fundet ejendommen, som de ønskede at erhverve. Aftalen er derfor et "berigtigelsesopdrag" og ikke et formidlingsopdrag og lov om formidling af fast ejendom finder derved ikke anvendelse jf. § 1, stk. 1.

Det bestrides endvidere, at klager har indbragt EE for Disciplinærnævnet.

Ad realiteten

Det bestrides, at ejendomsmægler DD og/eller EE har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, og det bestrides derfor ligeledes at der eksisterer noget grundlag for at pålægge de indklagede en sanktion.

Det er korrekt, at der ikke blev ydet en specifik rådgivning om, at LL ikke var medlem af Garantifonden for skadeforsikringsselskaber. Indklagede har ikke i kraft af berigtigelsesaftalen været forpligtet til at yde denne rådgivning. Ifølge aftalen skal indklagede oplyse klagerne om mulighed og behov for ejerskifteforsikring. Denne pligt har indklagede opfyldt, og klagerne har også tegnet ejerskifteforsikring.

Af Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnorm for køberrådgivning fremgår det: "*at køber oplyses om reglerne for sælgers frigørelse fra ansvar for fysiske fejl og mangler, hvis sælger rettidig har frembragt tilstandsrapport, elinstallationsrapport og forsikringsoplysning, samt skriftligt har tilbudt at betale mindst halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring.*"

Det fremgår således af kvalitetsnormen, at omdrejningspunktet for køberrådgivning i relation til ejerskifteforsikring er, at ejendomsmægleren skal oplyse køber om, at sælger er frigjort fra ansvar. Indklagede har opfyldt denne forpligtelse, hvilket understøttes af det faktum, at klagerne de facto tegnede en ejerskifteforsikring.

Dansk Ejendomsmæglerforenings holdning er: *"Køberrådgivere, der har anbefalet ejerskifteforsikringer fra II, har anbefalet ejerskifteforsikringer, der har levet op til lovens krav til dækningsomfang, så forudsat, at der ikke er givet direkte forkerte oplysninger til køber fra køberrådgiver, er det foreningens opfattelse, at køberrådgivere har levet op til god ejendomsmæglerskik."*

Det faldt uden for indklagedes opgave som berigtigende ejendomsmægler at yde rådgivning om de specifikke risici for, at LL eventuelt måtte gå konkurs. Indklagede bemærker herved, at forsikrings-selskaber, herunder udenlandske forsikringsselskaber, er reguleret af en omfattende fælles EU-regulering, der blandt andet indeholder og stiller krav til forsikringsselskabers solvens, tilsyn m.m.

Forsikringsselskabers virke er et myndighedsanliggende, således at private og virksomheder, herunder berigtigende ejendomsmæglere kan gå ud fra, at forsikringsselskaber er solvente så længe de udbyder forsikringer. Det falder uden for en berigtigende ejendomsmæglers mulighed og pligt at vurdere endsige rådgive om, hvorvidt der for et forsikringsselskab skulle bestå en konkursrisiko. Det bestrides således, at der for en berigtigende ejendomsmægler består en forpligtelse til at rådgive om risikoen for, at et ejerskifteforsikringsselskab måtte gå konkurs, endsige de evt. følgevirkninger heraf.

Indklagede EE fremsendte ved e-mail et ejerskifteforsikringstilbud m.m. fra II til klagerne. Tilbud-det m.m. fra II indeholdt en udførlig beskrivelse af, hvad Garantifonden for skadesforsikringsselskaber dækker, at LL ikke var og ikke kunne være medlem af Garantifonden, og at kunder hos LL derfor ikke ville være beskyttet af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, hvis LL gik konkurs.

Selve ejerskifteforsikringstilbuddet m.m. fra LL indeholdt således samtlige af de oplysninger, som klagerne under nærværende sag bebrejder indklagede, at klagerne ikke har modtaget. Det er derfor ikke korrekt, at klagerne ikke har modtaget de pågældende oplysninger.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af par-ternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været be-kendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Disciplinærnævnet behandler ikke den del af klagen, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

Disciplinærnævnet kan kun behandle klager over personer, som er registrerede ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Da CC ikke er registreret ejendomsmæg-ler, kan nævnet ikke behandle den del af klagen, der angår hende personligt.

Disciplinærnævnet finder, at ejendomsmæglervirksomheden EE er omfattet af klagen, da aftalen af 21. april 2016 er indgået med virksomheden, hvorefter udførelsen er uddelegeret til CC.

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomhe-ders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom, forskrifter udstedt

i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, finder loven anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom. Efter lovens § 2 finder loven anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter rettet mod eller udført for en forbruger.

I nærværende sag blev indklagede af klagerne antaget til at bistå klagerne i forbindelse med deres køb af ejendommen [adresse], [by], samt efterfølgende at berigtige handlen. Der er således tale om køberrådgivning og derved ikke erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom eller erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

Modsat den tidligere lov, *lov om omsætning af fast ejendom*, er formidling af køb (køberformidling) og anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand ved omsætning af fast ejendom ikke omfattet af lov om formidling af fast ejendom.

Klagerne har indbragt indklagede for ikke at have rådgivet om, hvilke risici der kan være ved at tegne en forsikring hos et selskab, som ikke var dansk, og som ikke var medlem af garantifonden. Køberrådgivning er ikke omfattet af lovens §§ 48-50.

Som følge af dette finder lov om formidling af fast ejendom m.v. ikke anvendelse, og nævnet har således ikke kompetence til at behandle klagen.

Thi bestemmes

Klagen afvises.

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.

Mette Søgaard Vammen