

Den 5. juli 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 441 – 18/01126

AA og BB v/ CC

mod

Ejendomsmægler DD
[adresse 1]
[by 1]

og

Ejendomsmægler EE
[adresse 1]
[by 1]

og

Salg og vurdering GG
[adresse 1]
[by 1]

og

Ejendomsmæglervirksomheden FF (CVR ...)
[adresse 1]
[by 1]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Den 1. marts 2018 har AA og BB ved CC indbragt ejendomsmægler DD, ejendomsmægler EE, salg og vurdering GG og ejendomsmæglervirksomheden FF for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25, samt god ejendomsmæglerskik i forbindelse med klagernes tegning af ejerskifteforsikring, og ved overdragelsen af nøglerne til ejendommen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [adresse 2], [...], [by 2] til salg.

Den 21. december 2017 underskrev klagerne købsaftalen.

Af købsaftalen fremgik det bl.a. at kontantprisen var aftalt til 1.100.000 kr. Overtagelsestidspunktet var aftalt til den 1. februar 2018.

Af købsaftalens punkt 5 fremgik bl.a.:

Ejerskifteforsikringstilbud
udarbejdet den 19.12.2017
udarbejdet af [redacted]

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. Uanset hvilket selskab køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen. I denne forbindelse er køber samtidig oplyst om risikoen ved at undlade at tegne en tilbudt forsikring mod fejl, som ikke er nævnt i rapporterne.

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.

Det fremgik endvidere af købsaftalen, at tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre, som fremgik af salgsopstillingen, medfulgte. Af salgsopstillingen var følgende hårde hvidevarer og løsøre anført:

"Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Keramisk komfur - Ariston

Emhætte - Elvita

Køleskab - Blomberg

Vaskemaskine - LG

Tørretumbler - Matador

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke."

Det fremgik også af salgsopstillingen, at den ansvarlige ejendomsmægler var indklagede ejendomsmægler EE.

Det i købsaftalen omtalte forsikringstilbud på ejerskifteforsikring var givet af HH [forsikringsselskab] og II [forsikringsselskab] i samarbejde med den indklagede ejendomsmæglervirksomhed FF.

Samme dag som købsaftalen blev underskrevet af klagerne, fremsendte klager AA via mail den underskrevne købsaftale, det underskrevne bilag "Oplysning om fortrydelsesret" og samt klagerens legitimation til indklagede salg & vurdering GG. Klager AA fremsendte også en ikke underskrevet kopi af tilbuddet om ejerskifteforsikring.

I mailen anførte klager AA:

”Her er vores underskrevet købsaftale, Ejerskifteforsikringspræmie, oplysning om fortrydelsesret samt vores Legitimation.”

Den 23. december 2017 underskrev sælgeren købsaftalen. Samme dag underskrev både sælger og klagerne derudover også et tillæg til købsaftalen.

Den 3. januar 2018 skrev klagerens køberrådgiver JJ til indklagede ejendomsmæglervirksomhed og anførte en række betingelser, som skulle opfyldelse før den endelige handel kunne godkendes. Foruden betingelserne var det også anført at:

”Jeg kan endvidere oplyse om at køber ønsker at tegne det fremlagte ejerskifteforsikrings-tilbud som de selv sørge for at fremsende til jer. Køber tegner almindelig husforsikring hos KK [forsikringsselskab].”

Den 16. januar 2018 var handlen endelig. Indklagede ejendomsmægler DD skrev til klagerne og foreslog klokken 13 som tidspunktet for nøgleoverdragelsen på den aftalte overdragelsesdag 1. februar 2018. Indklagede anførte derudover at:

”I bedes venligst oplyse os i hvilket selskab I tegner husforsikring og evt. ejerskifteforsikring.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at såfremt I ønsker at tegne ejerskifteforsikring, skal dette meddeles forsikringsselskabet inden I får disposition over ejendommen og forsikringerne skal tegne med virkning fra dispositionsdagen.”

Den 17. januar 2018 skrev klager AA til indklagede ejendomsmægler DD og anførte:

”Vi har valgt [by 3] KK der er på boligen i forvejen. Vi skriver under på det lige så snart han har skrevet BB på os. håber han for gjort det idag.”

Klagerne forespurgte herefter om muligheden for at få nøglen til ejendommen før overtagelsesdagen.

Den 23. januar 2018 skrev indklagede ejendomsmægler DD, til klagerens køberrådgiver og bad køberrådgiveren oplyse, om klagerne havde underskrevet skødet og indbetalt skødeomkostninger.

Samme dag svarede klagerens køberrådgiver, at skødet var underskrevet og sendt til tinglysning samt at omkostningerne var indbetalt. Køberrådgiverne anførte samtidigt, at indklagede ejendomsmægler venligst skulle sørge for, at der var tegnet ejerskifte- og husforsikring inden klagerne fik brugsret og bad samtidigt om at blive orienteret, hvis klagerne fik overleveret nøgler til ejendommen før end aftalt.

Da sælgeren var fraflyttet ejendommen var denne indforstået med, at klagerne fik overdraget nøglen inden overtagelsesdagen. Nøgleoverdragelsen blev aftalt til den 24. januar 2018.

Den 24. januar 2018 blev nøglerne til ejendommen overdraget til klagerne af en medarbejder fra indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

Den 29. januar 2018 henvendte klagerne sig til de indklagede, da de havde erfaret opvaskemaskinen ikke virkede. Klagers køberrådgiver henvendte sig ligeledes til de indklagede vedrørende opvaskemaskinen.

Den 1. februar 2018 meddelte indklagede salg & vurdering GG, at indsigelsen over opvaskemaskinen ikke var rettidig da hårde hvidevarer måtte antages afprøvet på overtagelsesdagen, og indsigelsen skulle være gjort på overtagelsesdagen.

Samme dag anførte klagerens køberrådgiver, at indsigelsen var gjort rettidigt.

Den 2. februar 2018 fastholdt indklagede salg & vurdering GG, at indsigelsen ikke var rettidig, da der var gået fem dage fra overtagelsen til indsigelse forelå.

Den 5. februar 2018 svarede købernes rådgiver og anførte:

”Jeg har nu talt med AA og BB – De oplyser at I bare afleverede nøglerne og ikke gennemgik de hårde hvidevare sammen, ej heller oplyste dem om at de selv skulle gøre det straks. De har ligeså snart de har afprøvet opvaskeren første gang kontaktet jer med det samme – tænker det kan også være sælger måske bare skal forklare hvordan den virker?”

Køber mangler en forsikringspolice på ejerskifteforsikringen samt girokort til betaling. De har bestilt den igennem jer, så håber I kan være behjælpelige med at få rykket for dette. (...)”

Samme dag svarede indklagede salg & vurdering GG:

”(...) Vi kan evt. formidle kontakten til sælgeren, hvis køberne har brug for en introduktion til den nævnte maskine.

Angående ejerskifteforsikring, så har køberne oplyst op, at de selv ville kontakte [by 3] KK, som skulle stå for både ejerskifteforsikring samt husforsikring. AA har imidlertid nu oplyst, at han tidligere har fremsendt en underskrevet begæring til vores kontor pr. e-mail og vi har bedt ham finde den e-mail og genfremsende den, hvorefter vi vil kontakte HH og forsøge at forsikringen tegnet på den baggrund. Vi kan ikke se, at vi har modtaget en underskrevet begæring fra køberne”

Senere samme dag svarede klagerens køberrådgiver:

”(...) Mht. til ejerskifteforsikringen bad jeg DD om at såfremt de fik disposition før tid, skulle hun venligst sørge for at meddele ejerskifteforsikringen dette, da de havde valgt at tegne den igennem jer, så tænker hvis I ikke havde styr på det inden, burde I måske have fået det inden i lavede nøgleoverdragelsen. Køberne havde skrevet under på ejerskifteforsikringspapir nede hos jer som jeg har forstået det på dem samtidigt med underskrift på købsaftalen, skal ikke kunne svar på om de efterfølgende har sendt jer en mail.(...)”

Den 7. februar 2018 henvendte indklagede ejendomsmægler DD sig via e-mail til HH, som havde afgivet tilbuddet på ejerskifteforsikringen. Indklagede ejendomsmægler DD oplyste forsikringsselskabet om hændelsesforløbet, og at klagerne havde fremsendt en ikke underskrevet erklæring til

indklagede. Til mailen havde indklagede vedhæftet den udfyldte erklæring, samt en scanningsmeddelelse dateret den 21. december 2017, hvor den udfyldte erklæring var blevet indscannet. Indklagede ejendomsmægler DD forespurgte, om der på denne baggrund kunne tegnes ejerskifteforsikring.

Forsikringsselskabet oplyste herefter, at hvis klagerne underskrev en tro & love erklæring, ville forsikringen kunne tegnes.

Indklagede ejendomsmægler DD orienterede samme dag klagerne om mailen fra forsikringsselskabet, og bad klagerne fremsende en tro & love erklæring hurtigst muligt. Mailen blev ligeledes sendt til køberrådgiverens orientering.

Den 7. februar 2018 skrev klageres køberrådgiver til indklagede:

"(...) Det er en rigtig kedelig situation for AA og BB.

Jeg har i min godkendelsesskrivelse oplyst følgende til jer:

"Jeg kan endvidere oplyse om, at køber ønsker at tegne det fremlagte ejerskifteforsikrings-tilbud som de selv sørge for at fremsende til jer. Køber tegner almindelig husforsikring hos KK." (...)

Udover det har jeg i min mail d. 23/2 2017 bedt om at I tjekker op på at hus og ejerskifteforsikring er på plads inden en evt. brugsret.

Som det lyder har AA og BB fremsendt de forkerte dokumenter til jer uden underskrift. Dette burde I havde tjekket op på, da I modtog mailen, da I samtidig var bekendt med via a min skrivelse at de ønskede at tegne den tilbudte ejerskifteforsikring og at de vil fremsende de underskrevne dokumenter til jer. Her vil jeg mene at I har et professionelt ansvar til at have rykket dem for den underskrevne aftale, da I vidste de vil tegne igennem jer og sende til jer.

Jeg håber I får løst problemet, dog er det svært for AA og BB at underskrive en tro og Love-erklæring, da de jo på nuværende tidspunkt allerede har fundet en skade, som jo så ikke vil kunne blive dækket.

Jeg anbefaler derfor at I selv sammen tager den dialog med AA og BB omkring en løsning."

Den 8. februar 2018 besvarede indklagede ejendomsmægler DD klageres køberådgivers mail og anførte:

"(...)

Ved e-mail af 21. december 2018 fremsender AA følgende til os: En fil med side 1-11 af købsaftalen med underskrifter, en fil med oplysning om fortrydelsesret med underskrifter, en fil med ejerskifteforsikringstilbud fra HH (det af os tilbudte) samt en fil med sælgers forsikringspolice.

Du har i din godkendelsesskrivelse af 3. januar 2018 anført, at køber tegner forsikring hos KK og at køber ønsker at tegne det af os fremlagte ejerskifteforsikringstilbud. Det betragter vi udelukkende som en information til os.

I ejendomshandler er det som oftest sådan, at køberne ser markedet an for så vidt angår ejerskifteforsikringer og selv om de eventuelt på et tidligt tidspunkt giver udtryk for måske at ville tegne den forsikring, som vi har tilbudt, så bliver der tit tegnet ejerskifteforsikring i andet selskab, ligesom det ofte sker, når købere erhverver en ejendom med ombygning for øje, at de helt fravælger ejerskifteforsikringen, hvilket vi først ser, når der udarbejdes refusionsopgørelse. Det blander vi os ikke i.

Vi blander os ikke i, hvor købere ønsker at tegne ejerskifteforsikring eller om de overhovedet ønsker den tegnet. Vi repræsenterer sælger og må ikke rådgive køber. Det er dig, som er købers rådgiver.

Jeg har den 16. januar 2018 skrevet til AA og BB omkring mødetidspunkt for nøgleoverdragelse pr. overtagelsesdagen og i den e-mail skriver jeg:" Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at såfremt I ønsker at tegne ejerskifteforsikring, skal dette meddeles forsikringsselskabet inden I får disposition over ejendommen og forsikringerne skal tegnes med virkning fra dispositionsdagen."

Da vi senere aftalte, at AA og BB kunne få nøgle til ejendommen på en tidligere dato og endeligt aftalte overdragelse den 24. januar, talte jeg med AA i telefonen. Han oplyste, at ejerskifteforsikring også var tegnet via KK og at han straks ville kontakte KK og oplyse, at de nu fik nøglerne.

Det, at du den 23. januar 2018 skriver "Venligst sørg for at der er tegnet ejerskifte og husforsikring inden en brugsret og lad mig vide om de får nøgler før", - giver ikke mig et ansvar for at sørge for, at køber rent faktisk tegner ejerskifteforsikring. Som nævnt er jeg ikke købers rådgiver og må ikke være købers rådgiver.

Jeg har i går forsøgt at hjælpe AA og BB ved at kontakte HH med en helt klar information om, hvordan forløbet havde været. Derved lykkedes det mig faktisk at få en bekræftelse fra Willis forsikring på, at de ville tegne forsikringen dog mod modtagelse af underskrevet tro og love erklæring fra AA og BB.

Jeg var faktisk rigtig glad på AA og BBs vegne for den løsning og for, at det nu var muligt for AA og BB at tegne ejerskifteforsikring. Det falder så lidt til jorden, da AA senere ringer og spørger mig om - "hvad nu hvis vi allerede har fundet en skade" - og du efterfølgende skriver til mig:"..... dog er det svært for AA og BB at underskrive en tro og Love-erklæring, da de jo på nuværende tidspunkt allerede har fundet en skade, som jo så ikke vil kunne blive dækket."

Det var vi ikke klar over og den information gør, at jeg nu ikke vil kunne sende en tro og love erklæring til II og vi kan derfor ikke hjælpe AA og BB med en løsning.

Det er vores helt klare opfattelse, at du ikke ved at skrive til os, at vi skal følge op på købers forsikring, kan pålægge os ansvaret for, om der bliver tegnet ejerskifteforsikring. Det vil aldrig være vores ansvar.

(...)”

Senere samme dag svarede klagerens køberrådgiver

”I er meddelt i min godkendelses skrivelse at de ønsker at benytte sig af det tilbud som har fremlagt ”Jeg kan endvidere oplyse om at køber ønsker at tegne det fremlagte ejerskifteforsikringstilbud som de selv sørge for at fremsende til jer. Køber tegner almindelig husforsikring hos KK Så de ønsker ikke at shoppe rundt efter andet, de ønsker at du/I hjælper med at tegne den tilbudte forsikring”

Den 8. februar 2018 modtog klagerne en police på en ejerskifteforsikrings fra HH med ikrafttrædelse 1. februar 2018. Policen blev også fremsendt CC til indklagede ejendomsmægler DD.

Den 8. februar 2018 om eftermiddag meddelte CC til indklagede, at han nu ville assistere klagerne og bad derfor om at blive inkluderet i den videre korrespondance. CC anførte endvidere:

*Som JJ anfører i sin mail er det uomtvisteligt, at AA har fremsendt accept af jeres tilbud om ejerskifteforsikring uden underskrift. Det er ligeså uomtvisteligt at den underskrevne accept (både af køber samt sælger) er indscannet d. 21 december 2017, det vil enhver kunne verificere af dokumentets elektroniske tidsstempling. Som nævnt er dette dokument **ikke** medsendt i mail af. 21 december 2017 (og **ikke** 2018 som du anfører) sammen med andre underskrevne dokumenter, herunder slutseddel m.m.*

Det der undrer mig i sidstnævnte er, at FF uden tvivl ville have reageret hvis slutsedlen var fremsendt uden underskrift, ergo må jeg konkludere at FF har gennemgået de medsendte dokumenter, men tilsyneladende ikke på dette tidspunkt har være tilstrækkelig omhyggelig I verificering af alle centrale dokumenter i en ejendoms-handel.

*At FF ikke tager ad notam, at købers rådgiver ved JJ, d. 3. januar 2018 påpeger, at køber vil gøre brug af det af FF fremsendte tilbud på ejerskifteforsikring, men blot betragter at være en information, er mig aldeles uforstående og jeg vil gerne have uddybet hvorfor at FF **ikke** har noteret dette ifbm. udarbejdelse af slutsedlen.*

Du skriver nedenfor, at FF generelt oplever at deres kunder fravælger ejerskifteforsikringer formidlet af FF, dette må du meget gerne uddybe, for jeg har på intet tidspunkt selv oplevet det ved de handler jeg har været involveret i, her har man uden undtagelse tegnet den af mægler formidlede forsikring. Men jeg danner naturligvis ikke grundlag for valid statistik, men igen, jeg undrer mig i denne påstand og ser den gerne uddybet.

Du skriver nedenstående: Jeg har den 16. januar 2018 skrevet til AA og BB omkring mødetidspunkt for nøgleoverdragelse pr. overtagelsesdagen og i den e-mail skriver

jeg: " .. Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at såfremt I ønsker at tegne ejerskifteforsikring, skal dette meddeles forsikringsselskabet inden I får disposition over ejendommen og forsikringerne skal tegnes med virkning fra dispositionsdagen." såfremt I ikke har mulighed for at være til stede på det anførte tidspunkt, bedes I venligst kontakte os, således at vi kan aftale et nyt tidspunkt.

Det er ikke helt det samme som det du rent faktisk skrev:

I bedes venligst oplyse os i hvilket selskab I tegner husforsikring og evt. ejerskifteforsikring.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at såfremt I ønsker at tegne ejerskifteforsikring, skal dette meddeles forsikringsselskabet inden I får disposition over ejendommen og forsikringerne skal tegnes med virkning fra dispositionsdagen.

Her svarer AA dig d. 17 januar 2018:

Hej DD.

Vi har valgt [by 3] KK der er på boligen i forvejen.

Vi skriver under på det lige så snart han har skrevet BB på os. håber han for gjort det idag.

Vh AA

Altså bekræfter AA her at de beholder husets nuværende forsikring, så snart forsikringsmægleren har fremsendt police med korrekte navne.

Igen her, vil jeg mene at en erfarren ejendomsmægler, måtte have noteret at det udelukkende er husforsikringen der konfirmeres i svaret fra AA, og at der implicit var accepteret den af FF formidlede ejerskifteforsikring.

Lad mig også henvise til en defekt opvaskemaskine, som i har afvist erstatning/reparation af på sælgers vegne, ved at henvise til, at dette burde være opserveret ved gennemgang af huset ved nøgleoverdragelsen.

Det er en overordentlig pudsig afgørelse/konklusion, da huset jo ikke har været gennemgået af FF sammen med BB og AA, tvært i mod modtog BB og AA nogle nøgler af en af FF fremsendt ansat (der ikke kendte til sagen) samt af en ældre nabo til huset.

Du anfægter i nedenstående mail, at FF ikke kan drages til ansvar for hele dette rod.

Det er næppe overraskende at jeg er uenig i din påstand. Jeg vil henlede til definitionen af ordet "Ejendomsmægler" i den Danske ordbog : "person som formidler køb og salg af fast ejendom". Så jo, jeg vil så absolut påstå i har svigtet jeres ansvar, både i jeres interne kvalitets kontrol, men ikke mindst i formidling til et ungt par, som jo ikke kan forventes at have styr på en ejendomshandel, men læner sig op af professionelle medarbejdere fra FF.

Summa summarum, AA og BB står nu i en situation, hvor de ikke kan få dækket en skade af en ejerskifteforsikring, da de jo som de ærlige mennesker de er, ikke kan underskrive en tro og love erklæring ang. kendskab til allerede konstaterede skader/fejl.

Dette gør nu at BB og AA ifbm. udbedring af denne skade, af egen lomme må dække de omkostninger der kommer til udbedring af skaderne i soveværelse. Det anslår vi til 35-40.000 KR. Det skal pointeres at denne fejl SKAL udbedres, da følgeskaderne på resten af boligen kan have alvorlige konsekvenser.

BB og AA har desuden ifbm. manglende gennemgang af ejendommen, ifølge FF, nu ansvaret for reparation el. udskiftning af opvaskemaskine, en udgift anslået til 5.000 KR

Ovennævnte udgifter, har de unge mennesker jo naturligvis ikke midler til at dække, da deres opsparing jo er brugt til køb af hus, og deres reserver jo var tiltænkt diverse forbedringer af huset.

Den 10. februar 2018 besvarede indklagede ejendomsmægler EE mailen fra CC:

"Jeg vil for det første gøre opmærksom på, at en købers underskrift af en begæring vedrørende ejerskifteforsikring ikke er en del af en købsaftale. Begæringen vedrørende den af sælger tilbudte ejerskifteforsikring er kun sat i købsaftalen som en service for en køber, således at det kan være lettere at overskue, at få begæringen underskrevet.

Med hensyn til opvaskemaskinen kan jeg oplyse, at JJ den 05.02.2018 bl.a. har skrevet til os: "..... De (AA og BB) har ligeså snart de har afprøvet opvaskeren første gang kontaktet jer med det samme - tænker det kan også være sælger måske bare skal forklare hvordan den virker". - Til det har min medarbejder, GG, svaret, at vi eventuelt kunne formidle kontakt til sælger, hvis AA og BB havde brug for introduktion til maskinen. Vi har ingen tilbage melding fået herpå.

I din e-mail henviser du til definitionen af ordet ejendomsmægler. I den forbindelse skal jeg oplyse, at vi som ejendomsmæglere er underlagt en lovgivning, hvor vi IKKE må rådgive og repræsentere både køber og sælger i samme sag. Det er årsagen til at købers ejendomsmægler ikke kan pålægge os et ansvar i forhold til køber, da vi er sælgers rådgiver.

Når alt dette er sagt, så kan jeg se, at vi i går, den 8.ds., kl. 16.14 har modtaget en e-mail fra Willis forsikring. En email som er sendt til AA - c.c. DD her på kontoret og vedhæftet forsikringspolice på ejerskifteforsikring. På mit kontor er vi ikke bekendt med, hvordan det er kommet i hus."

Indklagede anmeldte herefter forholdet til sit forsikringsselskab LL.

Den 21. februar 2018 skrev advokat MM fra LL til klagerne og CC:

"Jeg kan forstå, at situationen er, at BB og AA ikke har fået tegnet ejerskifteforsikring inden dispositionsdagen, men at det efterfølgende er lykkedes at tegne ejerskifteforsikring via

II. Jeg kan videre forstå, at AA og BB mener, at FF er ansvarlig for, at ejerskifteforsikring ikke er tegnet inden dispositionsdagen, og at FF følgelig er ansvarlig for udgiften til udbedring i soveværelset.

FF har i handlen ageret som sælgermægler, og det ligger derfor uden for FFs forpligtelser at sørge for, at BB og AA får tegnet ejerskifteforsikring. Denne pligt påhviler BB og AAs egen rådgiver, og deres rådgiver kan ikke blot ved at skrive til FF, at FF skal sørge for, at BB og AA får tegnet ejerskifteforsikring, frigøre sig fra sin pligt og vælte den over på FF. FF har - som det er sædvanligt for sælgermæglere - fremlagt ejerskifteforsikringstilbudet for BB og AA og har også ved flere lejligheder mindet dem om, at såfremt de ønskede at tegne ejerskifteforsikring, da skulle ejerskifteforsikringen tegnes inden, at BB og AA disponerede over ejendommen. Dette er som bekendt ikke sket. Som redegjort for ovenfor er det imidlertid ikke FFs ansvar, at ejerskifteforsikringen ikke er blevet tegnet rettidigt. BB og AA kan derfor allerede af den grund ikke rette noget krav mod FF i den anledning.

Som nævnt ovenfor kan FF ikke drages til ansvar for, at ejerskifteforsikring ikke er tegnet inden dispositionsdagen. Det er følgelig heller ikke FFs ansvar, hvis der ikke er dækning på ejerskifteforsikringen for den mulige skade i soveværelset. Der vil derfor ikke blive betalt noget beløb fra FF eller LL til BB og AA.

Det er dog værd at bemærke for BB og AA, at der umiddelbart slet ikke er taget forbehold for nogen skade i forsikringspolisen, og det tyder derfor på, at der er dækning for den mulige skade i soveværelset på ejerskifteforsikringen.”

Samme dag svarede CC på mail fra advokat MM anførte:

”Der hvor jeg ser FF har svigtet deres ansvar, er ved at tilsidesætte enhver form for kvalitets tjek af indsendt materiale. BB og AA har i god tro indsendt underskrevet slutseddel, accept af fortrydelsesret samt og ikke mindst accept af det af sælgers mægler, FF, fremsendte tilbud på ejerskifte forsikring.

Da FF formidler kontakten til HH A/S, ved at fremsende et forsikringstilbud, hvilket køber ved flere lejligheder har indikeret at acceptere, så, igen i god tro, må man forvente som lægmand, at de professionelle, nemlig FF, håndterer de accepterede tilbud, både i form af slutseddel, accept af fortrydelsesret, samt accepteret ejerskifteforsikring herefter.

Slutseddel, accept af fortrydelsesret, har man pudsigt nok sikret sig var korrekt underskrevet, men ikke ejerskifteforsikring. Havde FF reageret på en manglende underskrift før overdragelsen, så havde der jo ikke været nogen sag.

Så jo, vores påstand er at FF HAR et ansvar. At FF har valgt at indrage deres forsikrings-selskab i dette, er deres valg.

Vi vedholder vores påstand og krav, og ser nedenstående”

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har ved CC bl.a. anført, at indklagede burde have eftersat de af klager, AA, fremsendte dokumenter (underskrevet købsaftale, ejerskifteforsikringspræmie, oplysning om fortrydelsesret og legitimation til de indklagede).

Den første mail som klager sendte til indklagede, var uden vedhæftede filer. Det gjorde indklagede salg & vurdering GG klager opmærksom herpå, hvorefter de manglende filer blev fremsendt. Filen med accept af ejerskifteforsikringen var desværre ikke den korrekte version. Fejlen blev ikke bemærket af indklagede. De øvrige fremsendte dokumenter var korrekt udfyldt.

Klagernes køberrådgiver skriver til de indklagede og beder dem sikre sig, at ejerskifteforsikringen var på plads inden en evt. brugsret. Dette medfører ingen bemærkninger fra indklagede.

Ved overdragelsen af nøglerne til ejendommen, har de indklagede sendt en medarbejder, der ikke har været inde over købet tidligere. I forbindelse med udleveringen af nøglerne foretages der ingen gennemgang af huset og der bliver heller ikke taget initiativ fra den af indklagede sendte medarbejder.

Der blev hurtigt efter overtagelsen konstateret, at opvaskemaskinen ikke virkede. Dette meddeles de indklagede ved personligt fremmøde og via mail fra køberrådgiveren. I den førstkommende weekend efter overtagelsen blev det konstateret, at der var vand under et gulv og at isoleringen var våd. Dette blev straks meddelt indklagede, som først her konstaterede, at der ikke var tegnet ejerskifteforsikring.

Efterfølgende fraskriver indklagede sig ethvert ansvar.

Klager mener derfor, at indklagede har tilsidesat de forpligtelser, som følger af lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik. Indklagede burde have påtaget sig ansvaret for, at validere de af klager fremsendte dokumenter. Ved ikke at have gjort dette, havde klagerne ikke tegnet en ejerskifteforsikring ved overdragelsen ejendommen. Den manglende kvalitetssikring af de til indklagede fremsendte dokumenter, samt ukorrekt overdragelse af ejendommen har medført at klagerne har lidt et tab.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler DD har svaret på vegne af alle indklagede.

Indklagede modtog aldrig en underskrevet begæring om ejerskifteforsikring fra køberne. Klagernes køberrådgiver anførte i mail af 3. januar 2018 at klagerne ønskede at tegne det tilbud om ejerskifteforsikring, der var fremlagt. Indklagede afventede derfor en underskrevet begæring, som aldrig kom.

Klagerne ønskede at få udleveret nøglerne til ejendommen tidligere. Det blev derfor aftalt, at nøglerne ville blive overdraget 24. januar 2018. I den forbindelse talte indklagede ejendomsmægler DD i telefon med klager AA, hvor han blev oplyst om, at han skulle have styr på forsikringerne. Klageren svarede, at han godt var klar over det og ville tage kontakt til KK. På spørgsmålet om dette også gjaldt ejerskifteforsikringen, var svaret bekræftende.

I et forsøg på at hjælpe klagerne tog indklagede ejendomsmægler DD kontakt til HH, som havde afgivet ejerskifteforsikringstilbuddet og forelagde dem situationen og videresendte billede dokumentation, som bekræftede at klager havde indscannet en udfyldt erklæring den 21. december 2017. Denne erklæring er imidlertid aldrig modtaget hos indklagede. Den forsikringspolice som klagerne og indklagede modtog, indeholdt de samme forbehold som det fremlagte forsikringstilbud. Hvordan forsikringen er kommet på plads, har indklagede intet kendskab til. Indklagede har ikke fremsendt yderligere til forsikringen, da klagerne afviste at udfylde en tro & love erklæring.

Opvaskemaskinen var ikke en del af handlen. Den fremgik ikke af de oplistede medfølgende løsøre i salgsopstillingen og klager var orienteret om, at de ved en tidligere overdragelse af nøglerne måtte tåle, at ejendommen ikke var helt ryddet.

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.

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmægleretik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnævnet kan således kun behandle klager over personer, som er registrerede ejendomsmægler efter lovens § 6, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Da indklagede salg & vurdering GG ikke er registreret ejendomsmægler kan Disciplinærnævnet ikke behandle klagen over ham personligt.

Indklagede ejendomsmægler EE var ansvarlig ejendomsmægler efter lovens § 28, stk. 1 og derfor ansvarlig for de opgaver, der udførtes i forbindelse med formidlingen. Herunder også opgaver udført af medhjælperen jf. lovens § 28, stk. 2. Den ansvarlige ejendomsmægler hæfter imidlertid ikke for andre ejendomsmægleres handlinger, da disciplinæransvaret er personligt og påhviler den enkelte ejendomsmægler, upåagtet om denne var den ansvarlige ejendomsmægler. Indklagede ejendomsmægler DD kan derfor ifalde et disciplinæransvar i den pågældende sag, hvis hun ved sine handlinger har handlet i strid med forpligtelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmægleretik.

Disciplinærnævnet behandler ikke den del af klagen, der handler om potentiel erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

Disciplinærnævnet tager alene stilling til, hvorvidt de indklagede ved deres handlinger/undladelser har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmægleretik.

I denne sag tager nævnet stilling til, om de indklagede i forbindelse med klagernes manglende indgåelse af det af sælgeren fremlagte ejerskifteforsikringstilbud har handlet i strid med loven og god ejendomsmægleretik. Nævnet tager endvidere stilling til om overdragelsen af ejendommen skete i overensstemmelse med loven og god ejendomsmægleretik.

Overdragelsen af ejendommen

Det er af klagerne anført, at indklagede ved overdragelsen af ejendommen sendte en medarbejder som ikke tidligere havde været inddraget i handlen. Den udsendte medarbejder overdrog en nøgle og aflæste målerne på ejendommen. Der blev ikke foretaget en gennemgang af ejendommen og løsøre, der medfulgte i handlen. Dette er ikke bestridt af indklagede, hvorfor nævnet lægger til grund, at overdragelsen foregik som beskrevet.

Nævnet finder, at forløbet om overdragelsen ikke var i strid med god ejendomsmæglerskik.

Ejerskifteforsikringstilbuddet

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.

Af punkt 3.4 i de almindelige bemærkninger til lov om formidling af fast ejendom fremgår det, at ejendomsmægleren er sælgers mand og skal varetage sælgers interesser. Ejendomsmægler skal ikke skal drage omsorg for eller rådgive køber, men har alene pligt til at oplyse køber om relevante forhold ved ejendommen samt øvrige forhold, der er relevante for handlen.

Pligten til at oplyse købere om relevante forhold ved ejendommen samt øvrige forhold, der er relevante for handlen følger af lovens § 25, hvoraf det fremgår, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Særligt om ejerskifteforsikringer, fremgår det af lovens § 45, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal oplyse en køber om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler.

Da klagerne er blevet oplyst om denne mulighed og er blevet forelagt et tilbud om ejerskifteforsikring, har de indklagede overholdt oplysningspligten, der følger af lovens §§ 25 og 45, stk. 1, nr. 3.

Foruden at leve op til de krav, som følger af loven samt forskrifter udstedt i relation hertil, skal ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder iagttage god ejendomsmæglerskik, jf. lovens § 24, stk. 1. God ejendomsmæglerskik skal forstås som den adfærd, som en god, omhyggelig og fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver og den til enhver tid rådende opfattelse af begrebet.

Tilbuddet om ejerskifteforsikring, som klagerne ønskede at tegne, var givet af HH og II i samarbejde med den indklagede ejendomsmæglervirksomhed FF. Klagernes accept af forsikringstilbuddet blev rettet til indklagede, hvorfor nævnet lægger til grund, at indklagede havde forpligtet sig at viderebringe klagernes accept.

Det er en købers, samt en eventuel køberrådgivers ansvar, at sikre sig at der bliver tegnet en gyldig ejerskifteforsikringen inden overdragelses- eller dispositionsdagen.

Men når en ejendomsmægler rekvirerer et ejerskifteforsikringstilbud og står for modtagelsen af forbrugerens accept heraf, må det forventes at ejendomsmægleren efterser om den fremsendte accept er fyldestgørende således at forsikringen kan tegnes.

Som sagen er forelagt burde indklagede ved modtagelsen af klagernes mail af 21. december 2018, have konstateret, at den fremsendte erklæring/accept ikke var udfyldt korrekt og burde have orienteret klagerne. Indklagede burde endvidere, efter modtagelsen af klagernes køberrådgivers mail af 3. januar 2018, sammenholdt med klagernes mail af 21. december 2018 have konstateret, at klagerne havde accepteret tilbuddet om ejerskifteforsikring, og have reageret herpå.

Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede ikke reagerede herpå. Da forholdet imidlertid alene er kritisabelt, medfører dette ikke en sanktionering af de indklagede.

Som følge heraf frifindes de indklagede.

Thi bestemmes

Klagen over indklagede salg & vurdering GG afvises.

Indklagede ejendomsmægler, DD, frifindes.

Indklagede ejendomsmægler, EE, frifindes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, FF, 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