



RETEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 20. november 2019

Sag BS [nummer]

E ApS

mod

A

og

B

Denne afgørelse er truffet af dommerne Jakob Fink Nielsen, Anna Lindgren og Marie Louise Tønne med førstnævnte som retsformand.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag er anlagt den 15. december 2017 og vedrører spørgsmålet, om E ApS som køberrådgiver har handlet ansvarspådragende over for A og B ved i forbindelse med deres køb af en fast ejendom at have indhentet og fremsendt et supplerende tilbud på ejerskifteforsikring fra Husejernes Forsikring, der efterfølgende gik konkurs, uden at gøre opmærksom på, at Husejernes Forsikring ikke var medlem af Garantifonden for Skadesforsikringselskaber eller at yde dem rådgivning om konsekvenserne heraf. Hvis der er handlet ansvarspådragende, skal der endvidere tages stilling til, om nettopræmien for den betalte ejerskifteforsikring hos Husejernes Forsikring, eventuelt med fradrag af en selvrisiko, skal tilbagebetales til A og B. Der skal i så fald også

tages stilling til, om E ApS er erstatningsansvarlig for eventuelle fremtidige skader, der ville være blevet dækket under den tegnede ejerskifteforsikring, herunder om et sådant ansvar er bortfaldet som følge af A og Bs manglende opfyldelse af en tabsbegrænsningspligt ved ikke at tegne en ny ejerskifteforsikring efter den senere lovbestemte ordning.

Sagsøgeren, E ApS, har fremsat følgende endelige påstande:

Principalt og sideordnet:

1. Frifindelse.
2. De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at Klagenævnet for Ejendomsformidlings kendelse af 16. oktober 2017 i sag med j.nr. [nummer] er uforbindende for sagsøger.

De sagsøgte, A og B, har fremsat følgende endelige påstande:

Frifindelse overfor sagsøgerens påstande.

Sagsøgeren tilpligtes at betale til de sagsøgte 21.019,07 kr., subsidiært 20.019,07 kr., alt forrentet fra tidspunktet for indgivelsen af svarskrift den 29. januar 2018.

Endvidere tilpligtes sagsøgeren at anerkende et erstatningsansvar i henseende til dokumenterede dækningsberettigede skader indenfor en 10-årig dækningsperiode fra overtagelsesdagen at regne, den 23. maj 2016, med fradrag af sædvanlig selvrisiko.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 3.

Af Klagenævnet for Ejendomsformidlings kendelse af 16. oktober 2017 fremgår:

”...

Nævnet har modtaget klagen den 28. januar 2017.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har begået fejl ved at anbefale klagerne at tegne ejerskifteforsikring i Husejernes Forsikring, der side gik konkurs, og om indklagede derfor skal betale erstatning til klagerne for deres tab i den forbindelse.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Ved købsaftale underskrevet af sælger og klagerne den 19. april 2016 købte klagerne en ejendom for 1.686.600 kr. Af aftalen fremgik, at handlen var betinget af klagernes rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Det fremgik videre af købsaftalen, at klagerne havde fået udleveret ejerskifteforsikringstilbud fra G Forsikring.

Den 21. april 2016 indgik klagerne en aftale med indklagede om bistand ved køb berigtigelse og af ejendomshandel. Honoraret til indklagede var aftalt til 5.000 kr. Af aftalen fremgik, at indklagede bl.a. skulle oplyse klagerne om mulighed og behov for ejerskifteforsikring.

Den 25. april 2016 sendte indklagede tilbud på ejerskifteforsikring fra Husejernes Forsikring til klagerne. Indklagede bad klagerne give besked, såfremt de ønskede at tegne denne forsikring.

Af forsikringstilbuddet fremgik bl.a.:

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber blev etableret i 2003 efter et dansk forsikringsselskabs konkurs. Det sikrer forbrugeren i tilfælde af, at dennes forsikringsselskab skulle gå konkurs. Forbrugeren vil få tilbagebetalt sin ubrugte præmie, såkaldt *ristorno* minus 1.000 kr. i selvrisiko, samt få dækket alle dækningsberettigede skader, som er opstået indtil 4 uger efter konkursdekretets afsigelse, og som anmeldes senest 6 måneder efter konkursdekretets afsigelse.

Problemstilling

Garantifonden dækker kun forsikringsselskaber, der hører hjemme i Danmark, Husejernes Forsikring er såkaldt "coverholder" for forsikringsselskabet Gable Insurance AG, hvilket vil sige, at vi agerer på deres vegne på det danske marked.

Gable Insurance AG kan – ligesom andre udenlandske udbydere på det danske marked – ganske enkelt ikke være medlem af Garantifonden, da de ikke er et dansk selskab.

Som kunde hos Gable Insurance AG vil du derfor ikke være beskyttet af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, hvis de går konkurs.

Ejerskifteforsikring

Hensigten med Garantifonden er blandt andet, at du som forbruger kan gå ud og købe en ny forsikring for den *ristorno* du får retur.

Imidlertid kan en ejerskifteforsikring ikke tegnes i et nyt selskab efterfølgende, idet denne skal være tegnet FØR overtagelse af ejendommen.

Du vil som udgangspunkt derfor aldrig kunne købe en ny ejerskifteforsikring, uanset hvilket forsikringsselskab – dansk eller udenlandsk – du har tegnet din ejerskifteforsikring hos.

Gable Insurance AG – Anerkender dansk lovgivning

Gable Insurance AG har i mange år udbudt ejerskifteforsikringer på det internationale marked og har stor succes i en lang række lande, heriblandt England, Frankrig, Tyskland, Irland, Italien, Spanien, - Holland Danmark, Norge, Island og Sverige. Gable Insurance AG er endvidere børsnoteret på London Stock Exchange AIM, hvilket stiller store krav til kapital og soliditet.

Disse krav understøtter Gable Insurance AG's position som en sikker og troværdig udbyder af ejerskifteforsikringer på også det danske marked.

Husejernes Forsikring og Gable Insurance AG er herudover medlem af alle relevante forbrugerbeskyttelsesorganisationer og -ordninger i Danmark, herunder Forsikring & Pension og Ankenævnet for Forsikring.

Samtidig har Gable Insurance AG fraskrevet sig retten til at tilsidesætte en dansk domstols afgørelse, så du heller ikke her bliver dårligere stillet, end hvis du var forsikret hos et dansk forsikringsselskab.

Den 27. april 2016 underskrev klagerne begæring om ejerskifteforsikring i Husejernes Forsikring. Klagerne valgte at tegne en udvidet dækning i 10 år med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. Præmien udgjorde 25.506 kr.

Af refusionsopgørelsen fremgår, at sælger har refunderet klagerne 9.797,50 kr. svarende til halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring fra G Forsikring.

Den 31. december 2016 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

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

Som du sikkert ved, så er Husejernes forsikringsagentur 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 Advokatrådet i denne artikel.

[...]

Det har indtil videre kostet os den indbetalte præmie. (DKK 25.816,57),
Hvordan kommer vi videre herfra?"

Den artikel, klagerne henviste til stammede fra Økonomisk Ugebrevs hjemmeside. Heri var bl.a. refereret til en udtalelse fra Advokatsamfundet.

Af den omtalte udtalelse, der er afgivet den 1. september 2016 fremgår, bl.a.:

I et brev af 3. august 2015 har De bedt Advokatrådets Responsumudvalg oplyse, om det vil være behørig opfyldelse af advokatens rådgivningsforpligtelse ved berigtigelse af ejendomshandler at rådgive om valg af ejerskifteforsikring udelukkende på basis af præmien (i) - eller om det tillige må forventes, at advokatens rådgivning inddrager spørgsmål om individuelle undtagelser til forsikringsdækningen (ii), sikkerheden ved deltagelse i garantiordningen (iii) samt udgifter og forsinkelser ved inddrivelse af skadeserstatninger fra Liechtenstein (iv).

De har oplyst, at baggrunden for spørgsmålet er, at et udenlandsk forsikringselskab, Gable Insurance AG i Lichtenstein, de senere år har udbudt ejerskifteforsikringer her i landet med Husejernes Forsikring Assurance A/S som agent. Det udenlandske selskab er efter det oplyste hverken medlem af Garantifonden for skadesforsikringselskaber eller undergivet samme kontrol fra Finanstilsynets side som danske selskaber, ligesom der efter Deres opfattelse, uanset at selskabet har accepteret dansk lovvalg og værneting, kan være betydelige omkostninger forbundet med en eventuel tvangsmæssig inddrivelse af skadeserstatning i Liechtenstein.

Sagen er behandlet på et møde i Responsumudvalget, der herefter udtalte:

Efter såvel retsplejelovens § 126, stk. 1, som pkt. 9.1 i de advokatetiske regler skal en advokat som klientens uafhængige rådgiver varetage dennes interesser grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens trav tilsiger.

Det må herefter kunne forventes, at advokater der beskæftiger sig med boligrådgivning, rådgiver om alle forhold, der vurderes at være af betydning for den konkrete handel, herunder naturligvis valg af ejerskifteforsikring, forudsat klienten ikke specifikt har fravalgt rådgivning om dette. Det er i den forbindelse naturligt, at rådgivningen omfatter orientering om betydningen af eventuelle individuelle vilkår, dækningsmæssige forskelle under den udvidede ejerskifteforsikring samt den risiko, der måske kan være forbundet med at tegne en forsikring i et agentur fremfor i et dansk forsikringselskab. Rådgivningen skal sikre, at klienten på et oplyst grundlag kan træffe beslutning om valg af ejerskifteforsikring.

Indklagede sendte herefter et svar til klagerne. Indklagede oplyste, at ejerskifteforsikringen ikke var ugyldig og angav et link til Husejernes Forsikrings hjemmeside, hvor klagerne kunne anmelde skader.

Linket var til skadesgarantifonden, hvoraf fremgik bl.a.:

Til forsikringstagerne om konkursen i Gable Insurance AG og Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS

19.12.2016 Gable Insurance blev erklæret konkurs den 19. november 2016 i Liechtenstein.

Gable Insurance har solgt forsikringer i Danmark via Husejernes Forsikring Assurance Agentur. Den 8. december 2016 blev også Husejernes Forsikringsagentur erklæret konkurs. Ingen af selskaberne var medlem af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, som sikrer forsikringstagere dækning i tilfælde af forsikringsselskabers konkurs.

Torsdag den 8. december 2016 vedtog Folketinget, efter drøftelser med brancheorganisationen Forsikring & Pension en lovændring, som betyder, at danske kunder i Gable Insurance og Husejernes Forsikringsagentur alligevel er omfattet af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber. Lovændringen betyder, at Fonden yder dækning af krav, der ellers ikke ville være dækket.

Hvad kan du gøre og forvente i den kommende tid?

Garantifonden har nu indgået en administrationsaftale med H Forsikring Forsikring A/S. Det er H Forsikring, der skal behandle din skadessag på vegne af Garantifonden og håndtere udbetalingen af erstatningen fra Garantifonden. Dette gælder også allerede afsluttede skadessager, der blot afventer frigivelse af erstatning.

Har du en skadessag, der endnu ikke er anmeldt, eller opstår der en skade inden for de fastsatte frister (se herunder), hvor fonden dækker, skal du anmelde denne skade til H Forsikring hurtigst muligt.

Hvis du allerede har anmeldt din skade til Husejernes Forsikringsagentur skal du ikke anmelde den igen.

Al henvendelse om skader og anmeldelse af nye skader til H Forsikring skal foretages på denne hjemmeside www.hforsikring.dk/administration.

H Forsikrings første opgave er at systematisere og overføre hver enkelt sag til selskabet selv, Det sker, for at de kan håndtere de ca.2.000 skadesager på betryggende vis, så data og oplysninger ikke går tabt.

Det tager naturligvis noget tid, Den egentlige skadesbehandling vil formentlig kunne startes op i løbet af januar 2017. H Forsikring vil dog bestræbe sig på at færdigbehandle sager, som kun mangler frigivelse af erstatning samt sager med akutte økonomiske udfordringer - så hurtigt som overhovedet muligt.

Du kan få flere oplysninger på www.hforsikring.dk/administration.

Reglerne for dækning via fonden

Der er seerlige regler for dækning, herunder særlige frister, som du som forsikringstager skal være opmærksom på.

Garantifonden betaler alene erstatning for skader, som ville være dækket af de betingelser og vilkår, som gjaldt for den oprindelige forsikringsaftale hos Gable Insurance.

Generelt gælder, at man ikke får forudbetalte præmier tilbage.

Ejerskiftforsikringer

- Skader skal være anmeldt senest den 31. marts 2017
- Der er en selvrisiko på 20.000 kr. for den første dækningsberettigede skade i Garantifonden. Herefter gælder den selvrisiko, der fremgår af den oprindelige forsikringsaftale
- Normalt vil ejerskifteforsikringer kun kunne tegnes i forbindelse med et ejerskifte. Der er dog mulighed for at købe en erstatningsforsikring på kommercielle vilkår hos nogle af Forsikring & Pensions medlemmer gældende for restperioden. Dog maksimalt fem år. Forsikringen vil kunne tegnes indtil den 31. marts 2017 med den 1. april 2017 som ny ikrafttrædelsesdato. Det bemærkes, at der er tale om en helt ny forsikringstype, hvorfor selskaberne kan have behov for noget tid til at udvikle produktet.

Den 13. januar 2017 skrev klagerne på ny til indklagede bl.a.:

"Sælgers mægler kom med et tilbud fra et andet forsikringselskab men [indklagedes medarbejder] anbefalede os at vælge Husejernes forsikring. [Medarbejderen] undlod dog at informere om div. risici ved at vælge et agentur i stedet for et dansk forsikringselskab. [Medarbejderen] informerede faktisk ikke en gang om at selskabet ikke var dansk.

Men det vil altså sige at ikke nok med at [medarbejderen] 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 [medarbejderen] der introducerede os for Husejernes forsikring og anbefalede dem. Men vi blev ikke informeret om nogen form for risici.

Jeg linker endnu en gang til en artikel der omhandler en udtalelse fra Advokatrådet hvor de bl.a. udtaler at det som rådgiver ikke er nok at rådgive om hvilke forsikringer der er billigst og undlade at rådgive om kvaliteten af forsikringen, herunder eventuelle huller i dækningen."

Indklagede afviste at have gjort noget forkert og kunne derfor ikke anerkende klageres krav på erstatning svarende til den betalte forsikringspræmie. Indklagede henviste til, at klagerne selv havde valgt at tegne forsikringen i Husejernes Forsikring, fordi denne var den billigste. Indklagede opfordrede klagerne til at få gennemgået deres ejendom, så klagerne kunne udnyttet den sidste periode af ejerskifteforsikringen, inden denne mulighed stoppede.

Klagerne har oplyst, at de ikke har tegnet en ny ejerskifteforsikring, idet det ikke var økonomisk muligt for klagerne at betale ca. 34.000 kr. for den nye forsikring.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagerne 24.524,82 kr., hvilket beløb dækker forsikringspræmien på ejerskifteforsikringen i Husejernes Forsikring.

Indklagede anbefalede klagerne at tegne ejerskifteforsikring hos Husejernes Forsikring, men indklagede undlod at oplyse, at dette selskab ikke var medlem af garantifonden. Indklagede rådgav derfor heller ikke om, hvilke risici der kunne være forbundet med at vælge dette selskab. Selskabet gik konkurs, og klagerne har tabt det beløb, klagerne har betalt i præmie. Hvis klagerne skal købe en ny forsikring, vil denne koste ca. 34.000 kr. og har kun en dækning på 5 år. samtidig er selvrisikoen firdoblet fra 5.000 kr. til 20.000 kr.

Klagerne har valgt ikke at tegne en ny forsikring. Det er ikke med klagernes ode vilje, men klagerne har ikke økonomisk mulighed for at betale for en ny, idet klagerne ikke havde budgetteret med at skulle betale for ejerskifteforsikring 2 gange. Klagernes sikkerhedsnet i form af en ejerskifteforsikring er væk, selvom klagerne tegnede en udvidet forsikring for 10 år, netop for at være økonomisk dækket, hvis der skulle vise sig fejl og mangler ved huset.

Advokatrådet mener, at en advokat, der er køberrådgiver, ikke blot skal rådgive om den billigste forsikring, men også om kvaliteten af forsikringen. Dette støtter, at også en ejendomsmægler, der er køberrådgiver, har samme pligt. flere advokater, der har ageret som køberrådgivere, har erstattet deres klienters tabte forsikringspræmier og tilbagebetalt deres rådgivningshonorar. Indklagede garanterede, af indklagedes rådgivning var så god som en advokats.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Det er korrekt, at indklagede ikke selvstændigt har ydet specifik rådgivning om, at forsikringsselskabet ikke var medlem af Garantifonden for skadeforsikringsselskaber, men 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 da også tegnet ejerskifteforsikring.

Af Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnorm for køberrådgivning fremgår; "at køber oplyses om reglerne for sælgers frigørelse for ansvar for fysiske fejl og mangler, hvis sælger rettidigt har frembragt

tilstandsrapport, elinstallationsrapport og forsikringsoplysning, samt skriftligt har tilbudt at betale mindst halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring." Omdrejningspunktet for køberrådgivning er således, at køberrådgiveren skal oplyse køber om, at sælger er frigjort fra ansvar. Denne forpligtelse har indklagede også opfyldt.

Dansk Ejendomsmæglerforenings holdning er, at "køberrådgivere, der har anbefalet ejerskifteforsikringer fra Husejernes Forsikring, har anbefalet ejerskifteforsikringer, der har levet op til lovens krav om 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 falder uden for indklagedes opgave som berigtigende ejendomsmægler at yde rådgivning om de specifikke risici for, at Gable Insurance AG eventuelt måtte gå konkurs. Forsikringsselskaber, herunder udenlandske forsikringsselskaber, er reguleret af en omfattende fælles EU-regulering, der blandt andet indeholder og stiller krav til forsikringsselskabers solvens, tilsyn m.m.

Gable Insurance AG er ligesom danske forsikringsselskaber, underlagt tilsyn af hjemstedets finanstillsyn, og koordineringen mellem de enkelte medlemsstaters finanstillsyn er reguleret EU-retligt, herunder af Solvens II Direktivet (direktiv 2009/138/EF af 25. november 2009 om adgang til og udøvelse af forsikring- og genforsikringsvirksomhed).

Forsikringsselskaberne er sammenfattende undergivet en omfattende og kompliceret EU-retlig regulering, hvorunder der er taget stilling til, hvilke solvenskrav m.v. forsikringsselskaber skal opfylde, ligesom hjemstedets finanstillsyn påser, hvorvidt disse krav er opfyldt.

Lovgiver (EU) har således selv identificeret et behov for at opstille krav til, under hvilke betingelser et forsikringsselskab kan udbyde forsikringer, og har etableret særskilte tilsynsmyndigheder til at føre tilsyn/kontrol hermed.

Forsikringsselskabers virke er med andre ord 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 sammenfattende 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, endsi de evt. følger virkninger heraf.

Forsikringstilbuddet, som indklagede sendte til klagerne, indeholder en udførlig beskrivelse af, hvad Garantifonden for skadesforsikringsselskaber dækker, at Gable Insurance AG ikke var og ikke kunne være medlem af Garantifonden, at kunder hos Gable Insurance AG derfor ikke ville være beskyttet af Garantifonden, hvis Gable Insurance AG gik konkurs.

Selve forsikringstilbuddet indeholdt således samtlige de oplysninger, klagerne nu bebrejder indklagede, at klagerne ikke har modtaget. Indklagede har ikke haft mulighed for at give en bedre beskrivelse af forholdene end den, der fremgik af tilbuddet.

I øvrigt bemærkes, at indholdet i forsikringstilbuddet vedrørende garantiordningen m.v. er godkendt af Finanstilsynet ved afgørelse fra Finanstilsynet af 27. oktober 2015. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

Finanstilsynets vurdering og afgørelse

1. Information om Garantifonden for skadesforsikring og Gable Insurance AGs "garantiløsning"

Selskabets oprindelige informationsark (bilag 1) indeholdt en beskrivelse af, hvordan Garantifonden dækker i tilfælde af et skadesforsikringsselskabs konkurs. Finanstilsynet finder, at denne information ikke gav et retvisende billede, herunder var oplysningen om, at Garantifonden kun dækker skader, der anmeldes 4 uger efter forsikringsselskabets konkurs, ikke korrekt, idet fondens dækning omfatter krav, som er opstået indtil 4 uger efter konkursdekretets afsigelse, og som anmeldes senest 6 måneder efter konkursdekretets afsigelse.

Ligeledes finder Finanstilsynet, at selskabets beskrivelse af Gable Insurance AG's "garantiløsning" var misvisende, idet den var egnet til at bibringe en kunde indtryk af, at man med denne løsning opnåede en beskyttelse i tilfælde af Gables konkurs der kunne sidestilles med dækningen efter Garantifonden, uden at dette kunne dokumenteres overfor til synet.

Da husejernes Forsikring har rettet informationsarket, så det nu alene indeholder en kort beskrivelse af Garantifonden samt oplysning om, at Gable Insurance AG ikke kan være medlem af Garantifonden, fordi det er et udenlandsk selskab, og da al information om Gables egen "garantiløsning" er fjernet, er det Finanstilsynets vurdering, at informationsarket nu indeholder en redelig og loyal beskrivelse af problemstillingen om Garantifonden.

Det bestrides, at klagerne har lidt et erstatningsretligt relevant tab, endsi de at klagerne har dokumenteret et sådant tab. Det er pt. uafklaret, hvilket dækning klagerne måtte opnå i konkursboerne. Klagerne er pligtige at

anmelde deres krav i konkursboerne. Der er tilsyneladende etableret en form for garantiordning for Gable Insurance AG. Klagerne opfordres derfor tillige til at foretage anmeldelse til denne garantifond.

Klagerne har modtaget 9.797,50 kr. fra sælger til delvis dækning af ejerskifteforsikringspræmien. Dette beløb skal derfor fragå i klagernes krav.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at sælgers ejendomsmægler havde fremlagt et ejerskifteforsikringstilbud fra G Forsikring i handlen. Det fremgår videre, at indklagede indhentede et ejerskifteforsikringstilbud fra Husejernes Forsikring og anbefalede klagerne at tegne denne forsikring.

Nævnet finder, at indklagede som rådgiver for klagerne, og som den, der har indhentet forsikringstilbuddet og anbefalet klagerne at tegne ejerskifteforsikringen i Husejernes Forsikring, har et særligt ansvar for sin rådgivning. Nævnet finder, at indklagede ved at indhente og anbefale forsikring i Husejernes Forsikring uden nærmere at rådgive klagerne om forskellen på de to forsikringstilbud og om risikoen ved at tegne forsikringen i Husejernes Forsikring, har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Nævnet finder således, at det ikke var tilstrækkelig rådgivning af klagerne, at det af forsikringstilbuddet fra Husejernes Forsikring fremgik, at klagerne ikke var beskyttet af garantifonden for skadesforsikringselskaber, hvis Gable Insurance AG gik konkurs.

Klagerne ses ikke at have lidt tab som følge af indklagedes mangelfulde rådgivning, idet der ikke er konstateret skader på ejendommen, som ville have været dækket af ejerskifteforsikringen. Nævnet kan derfor ikke på nuværende tidspunkt pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne. Såfremt klagerne på et senere tidspunkt lider tab som følge af den mangelfulde rådgivning, er nævnet villig til at genoptage sagen.

Nævnet bemærker, at der ikke hermed er taget stilling til, om klagerne ved deres undladelse af at tegne den nye ejerskifteforsikring, mens dette var muligt, har overholdt deres tabsbegrænsningspligt.

Nævnet kan ikke pålægge indklagede at erstatte klagernes udgifter til præmien i Husejernes Forsikring, idet klagerne ved at kunne gøre indklagede ansvarlig for eventuelle skader på ejendommen, bliver stillet, som om forsikringen var tegnet.

Konklusion:

Klagen tages til følge.”

Dansk Ejendomsmægler forenings Responsumudvalg har den 23. august 2018 afgivet følgende udtalelse til brug for sagen:

”...

Til brug for en ved Retten i Roskilde Civilrets sag under j.nr. BS 6237/2017 verserende sag, er Dansk Ejendomsmægler forenings Responsumudvalg blevet anmodet om at besvare følgende spørgsmål:

1. Responsumudvalget bedes oplyse, hvilke oplysninger/rådgivning en ejendomsmægler, der repræsenterede/rådgav køber i april 2016, sædvanligvis oplyste/rådgav køber om i relation til ejerskifteforsikring.
2. Responsumudvalget bedes oplyse om det i april 2016 var i strid med god ejendomsmæglerskik for en ejendomsmægler, der repræsenterede/rådgav køber at indhente og forelægge et ejerskifteforsikringstilbud fra Husejernes Forsikring for køber.

Responsumudvalget bedes ved besvarelsen lægge til grund, at der mellem ejendomsmægler og køber var indgået en berigtigelsesaftale med (bl.a.) følgende indhold:

”Tilbud om ejendomsmægler bistand ved køb samt berigtigelse af ejendomshandel.

...

Pkt. 4. Ejendomsmæglerfirma X's forpligtelser

...

4.3 Ejendomsmæglerfirma X oplyser køber om mulighed og behov for ejerskifteforsikring.

...”

3. Responsumudvalget bedes oplyse om det i april 2016 var i strid med god ejendomsmæglerskik for en ejendomsmægler, der repræsenterede/rådgav køber at indhente, forelægge og anbefale et ejerskifteforsikringstilbud fra Husejernes Forsikring for køber

Responsumudvalget bedes ved besvarelsen lægge til grund, at der mellem ejendomsmægler og køber var indgået en berigtigelsesaftale med (bl.a.) følgende indhold:

"Tilbud om ejendomsmæglers bistand ved køb samt berigtigelse af ejendomshandel.

...

Pkt. 4. Ejendomsmægler X's forpligtelser

...

4.3 Ejendomsmæglerfirma X oplyser køber om mulighed og behov for ejerskifteforsikring.

..."

4. Responsumudvalget bedes oplyse om det i april 2016, generelt blev tillagt betydning blandt ejendomsmæglerne, hvorvidt Husejernes Forsikring/andre forsikringselskaber var medlem af Garantifonden for skadeforsikringselskaber eller ej.
5. Responsumudvalget bedes oplyse om det i april 2016 var i strid med god ejendomsmæglerskik, for en ejendomsmægler, der repræsenterede/rådgav køber, ikke at yde specifik rådgivning om, at Husejernes Forsikring ikke var medlem af Garantifonden for skadeforsikringselskaber.

Responsumudvalget bedes ved besvarelsen lægge til grund, at der mellem ejendomsmægler og køber var indgået en berigtigelsesaftale med (bl.a.) følgende indhold:

"Tilbud om ejendomsmæglers bistand ved køb samt berigtigelse af ejendomshandel.

...

Pkt. 4. Ejendomsmæglerfirma X's forpligtelser

...

4.3. Ejendomsmæglerfirma X oplyser køber om mulighed og behov for ejerskifteforsikring.

..."

6. Responsumudvalget bedes oplyse om en ejendomsmægler, der repræsenterede/rådgav køber i april 2016 var forpligtet til at yde rådgivning om betydningen af, at Husejernes Forsikring ikke var medlem af Garantifonden for skadeforsikringselskaber og/eller rådgivning om Husejernes Forsikrings solvensmæssige situation.

Responsumudvalget bedes ved besvarelsen lægge til grund, at der mellem ejendomsmægler og køber var indgået en berigtigelsesaftale med (bl.a.) følgende indhold:

"Tilbud om ejendomsmæglers bistand ved køb samt berigtigelse af ejendomshandel.

...

Pkt. 4. Ejendomsmæglerfirma X's forpligtelser

...

4.3. Ejendomsmæglerfirma X oplyser køber om mulighed og behov for ejerskifteforsikring.

..."

7. Responsumudvalget bedes oplyse om det har betydning for responsumudvalgets besvarelse af spørgsmål 1-7, at følgende fremgik af ejerskifteforsikringstilbud fra Husejernes Forsikring i april 2016:

"Garantifonden for skadesforsikringsselskaber blev etableret i 2003 efter et dansk forsikringsselskabs konkurs. Det sikrer forbrugeren i tilfælde af, at dennes forsikringsselskab skulle gå konkurs. Forbrugeren vil få tilbagebetalt sin ubrugte præmie, såkaldt ristorno, minus 1.000 kr. i selvrisiko, samt få dækket alle dækningsberettigede skader, som er opstået indtil 4 uger efter konkursdekretets afsigelse, og som anmeldes senest 6 måneder efter konkursdekretets afsigelse.

Problemstilling

Garantifonden dækker kun forsikringsselskaber der hører hjemme i Danmark. Husejernes siger, at vi agerer på deres vegne på det danske marked.

Gable Insurance AG kan ligesom andre udenlandske udbydere på det danske marked ganske enkelt ikke være medlem af Garantifonden, da de ikke er et dansk selskab.

Som kunde hos Gable Insurance AG vil du derfor ikke være beskyttet af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, hvis de går konkurs.

Ejerskifteforsikring

Hensigten med Garantifonden er blandt andet, at du som forbruger kan gå ud og købe en ny forsikring for den ristorno, du får retur.

Imidlertid kan en ejerskifteforsikring ikke tegnes i et nyt selskab efterfølgende, idet denne skal være tegnet FØR overtagelse af ejendommen!

Du vil som udgangspunkt derfor aldrig kunne købe en ny ejerskifteforsikring, uanset hvilket forsikringsselskab dansk eller udenlandsk du har tegnet din ejerskifteforsikring hos.

..."

Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalg bedes på baggrund af det fremsendte materiale besvare følgende supplerende spørgsmål:

- A. Er en ejendomsmægler, som berigtiger af en handel og overordnet skal oplyse køber om fordele og ulemper herunder eksakte forhold omkring en anvist ejerskifteforsikring (Husejernes) i sine fremsendte papirer med indhentet tilbud herom ansvarlig for at gøre opmærksom på, jfr. særskilt spørgsmål 7, at selskabet ikke kan være medlem af Garantifonden i og med, at garantiselskabet ikke er et dansk selskab? Herunder oplyse, hvad dette kan indebære?

Såfremt Responsumudvalget ikke formener at kunne besvare selvsamme konkrete spørges generelt, hvorvidt en berigtigende mægler i sin rådgivning skal oplyse om fordele og ulemper ved en ejerskifteforsikring, dækningsområder og medlem af Garantifonden?

- B. Ved bedømmelsen af besvarelsen ønskes en stillingtagen til det forhold, at den berigtigende ejendomsmægler uopfordret henviser til Husejernes forsikringsselskab og eventuelt modtager provision herfor giver anledning til en anden bedømmelse, idet det i bedømmelsen bør indgå, at der foreligger indhentede ejerskifteforsikringstilbud fra Danske Boligforsikring og G Forsikring fra sælgers ejendomsmægler.
- C. I tilfælde af en konklusion om ikke-opfyldelse af en faglig standard for berigtigende mægler i øvrigt, bedes Responsumudvalget tage stilling til og besvare, om der evt. bør ske helt eller delvis bortfald af berigtigelsessalæret kr. 5.000,00 samt tilbagebetaling af sagsøgtes nettoudgift til ejerskifteforsikringspræmien på kr. 16.019,07?

Responsumudvalget har behandlet sagen og bemærker indledningsvis, at udvalget udtaler sig om kutymen, sædvaner og fast praksis i forbindelse med omsætning af fast ejendom og alene udtaler sig generelt. De rejste spørgsmål besvares herefter således:

- | | |
|-------|--|
| Ad. 1 | Spørgsmålet kan ikke besvares generelt, idet besvarelse heraf beror på, hvad der er aftalt mellem køber og ejendomsmægleren. |
| Ad. 2 | Spørgsmålet kan besvares benægtende. |
| Ad. 3 | Spørgsmålet kan besvares benægtende. |
| Ad. 4 | Spørgsmålet kan besvares benægtende. |
| Ad. 5 | Spørgsmålet kan besvares benægtende. |
| Ad. 6 | Spørgsmålet kan besvares benægtende. |

- Ad. 7 Spørgsmålet kan besvares benægtende.
- Ad. A Spørgsmålet kan besvares benægtende.
Bortfalder i medfør af besvarelse af 1. punktum.
- Ad. B Spørgsmålet kan besvares benægtende.
- Ad. C Spørgsmålet kan ikke besvares, da det ligger uden for udvalgets område at vurdere salærstørrelse.”

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A og af vidnet C.

A har forklaret blandt andet, at hun for tiden er på barsel. Inden da var hun på dagpenge. Hun har tidligere arbejdet som butiksassistent. B har tidligere arbejdet som jord- og betonarbejder, men han har længe været sygemeldt. Hun har sammen med sin eksmand købt et parcelhus og tegnet en ejerskifteforsikring. Hun var dengang 18 år og satte sig ikke ind i tingene.

De valgte C som køberrådgiver, fordi C havde hjulpet dem med at sælge Bs kolonihavehus, og de havde opbygget tillid til hende. C vidste, at de skulle købe hus, og nævnte, at de kunne vælge hende som køberrådgiver. De meddelte EDC Hvalsø, som var sælgers mægler, at C var deres køberrådgiver, og der var mailkorrespondance mellem C og EDC Hvalsø. Hun er i tvivl, om de underskrev berigtigelsesaftalen hos E ApS eller i kolonihavehuset. Berigtigelsesaftalen blev underskrevet af B.

Det var C, som bragte Husejernes Forsikring på bane. C sagde, at hun kunne indhente et tilbud, som var billigere og havde lige så god dækning, fra et andet forsikringsselskab. C spurgte, om de var interesserede i det, og de svarede ja.

De fik tilbuddet fra Husejernes Forsikring tilsendt pr. e-mail. C talte ikke med dem om tilbuddet. Hun kan ikke huske, om hun og B gennemgik tilbuddet. De skimmede det formentlig hurtigt, men de er begge dårlige til at gennemlæse og forstå sådanne papirer. Det var derfor, de valgte en køberrådgiver.

Nogle dage senere tog de ned i E ApS butik for at underskrive begæringen om ejerskifteforsikring. De underskrev et stykke papir, og de blev ikke præsenteret for andet af C. De fik absolut ingen rådgivning fra C om Husejernes Forsikring, og de fik ikke nogen sammenligning med tilbuddet fra G Forsikring.

De indhentede selv et ejerskifteforsikringstilbud fra I Forsikring. De drøftede ikke indholdet af tilbuddet fra I Forsikring med C, men de nævnte for C, at de havde indhentet et andet tilbud. De valgte Husejernes Forsikring på baggrund

af Cs anbefaling om, at dækningen var lige så god, og fordi de var prisbevidste. Tilbuddet fra I Forsikring var meget dyrere.

Det selskab, hvor de efter konkursen kunne tegne ny ejerskifteforsikring indtil marts 2017, og som hun har omtalt i sin mail af 2. januar 2017 til E ApS, var H Forsikring. Prisen for en ny ejerskifteforsikring var måske 26.000 kr., og de skulle desuden betale 8-900 kr. for at få et tilbud samt betale for nye tilstands- og elrapporter. Desuden var dækningsperioden kun 5 år, og selvriskoen var på 20.000 kr. i stedet for 5.000 kr. På en Facebookside for personer, der var ramt af konkursen, var det beskrevet, at forsikringsdækningen hos H Forsikring var dårligere og havde flere forbehold. Det kom op i et prisleje, som de ikke havde råd til. Selv om de havde haft råd, ville de have overvejet, om forsikringen på grund af den dårligere dækning var pengene værd.

Efter konkursen havde de kun skriftlig og ingen telefonisk eller mundtlig kontakt med E ApS. De blev ikke tilbudt betaling af merpræmien på ejerskifteforsikringen i H Forsikring eller lignende.

C har forklaret blandt andet, at hun er uddannet i salg og vurdering. Hun vurderer ejendomme og tager ejendomme til salg. Hun er ikke uddannet ejendomsmægler og er derfor ikke ansvarlig mægler. Hun arbejdede hos E ApS i 3 ½ år og arbejder nu hos en anden ejendomsmægler.

Hun kom i kontakt med A og B, da hun lavede en salgsvurdering af deres fritidshus og fik sagen til salg. De talte om, at hun kunne rådgive dem i forbindelse med køb af noget andet. Hun var ikke involveret i søgningsprocessen og var heller ikke ude på den ejendom, som de købte.

Hun fik købsaftalen og sagens øvrige dokumenter tilsendt fra sælgers mægler, som var EDC i Hvalsø. Ejerskifteforsikringstilbuddet fra den sælgende mægler var fra G Forsikring, som var samarbejdspartner med E ApS.

Hun kiggede sagen igennem sammen med den ansvarlige mægler og havde efterfølgende et møde med A og B. Så vidt hun husker, blev aftalen om ejendomsmæglers bistand ved køb samt berigtigelse af ejendomshandel underskrevet hos E ApS ved mødet, hvor de gennemgik sagens dokumenter. Aftalens pkt. 4.3 gik ud på, at hun skulle forklare køber om vigtigheden af at tegne en ejerskifteforsikring, om konsekvenserne af ikke at tegne en forsikring, samt at sælger betalte halvdelen af forsikringspræmien på det billigste forsikringstilbud. Hun kunne ikke blande sig i, om de valgte det ene eller det andet tilbud. Sælger havde kun sendt ejerskifteforsikringstilbud fra G Forsikring, og det var halvdelen af prisen på dette tilbud, som sælger skulle betale. De gennemgik på mødet ikke ejerskifteforsikringstilbuddet.

Ved mødet havde de en dialog om at indhente et andet tilbud på ejerskifteforsikring. Som sælgende mægler indhenter de normalt altid to tilbud. Husejernes Forsikring var kendt for at være bredt dækkende og billigere end G Forsikrings. Det var hendes fornemmelse, at det ikke måtte koste for meget for A og B. Hun fortalte, at Husejernes Forsikring var billigere og havde en bred dækning, og at hun ville indhente tilbud fra Husejernes Forsikring. Derefter indhentede hun tilbud fra Husejernes Forsikring og sendte det til A og B. Som sælgende mægler indhentede de normalt tilbud fra G Forsikring og fra Husejernes Forsikring. E ApS havde en samarbejdsaftale med G Forsikring, men ikke med Husejernes Forsikring, hvorfra de indhentede alternative tilbud. E ApS fik provision fra G Forsikring, men ikke fra Husejernes Forsikring. Den ejendomsmægler, hvor hun nu er ansat, har ikke nogen provisionsaftale med et forsikringselskab.

Der gik ikke lang tid før A og B kom ind i butikken med forsikringstilbuddet fra Husejernes Forsikring, som de gerne ville tage imod. De valgte den 10-årige dækning. Hun har ikke på noget tidspunkt gennemgået forskellene i forhold til forsikringstilbuddet fra G Forsikring med A og B.

Hun hørte ikke mere fra dem, før Husejernes Forsikring gik konkurs.

Parternes synspunkter

E ApS har i sit påstandsdokument anført blandt andet:

”HOVEDANBRINGENDER

Det bestrides, at sagsøger har tilsidesat en sagsøger påhvilende forpligtelse.

Det bestrides, at sagsøger har gjort sig skyldig i ansvarspådragende fejl og/eller forsømmelse.

Det bestrides, at sagsøger har pådraget sig et erstatningsansvar over for de sagsøgte.

Det bestrides, at der er årsagsforbindelse mellem sagsøgers eventuelle ansvarspådragende fejl og sagsøgtes eventuelle tab/retsstilling.

Sagsøger bemærker herved, at en eventuel supplerende rådgivning omkring Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber/Husejernes Forsikring/Gable Insurance AG (hvad den så end måtte bestå i) ikke har haft nogen betydning for de sagsøgtes beslutning om at tegne forsikring hos Husejernes Forsikring.

Sagsøger bemærker herved, at ejerskifteforsikringen i Gable Insurance A/G/Husejernes Forsikring ud fra pris og dækningsomfang var billigere end i andre ejerskifteforsikringselskaber.

Når dette sammenholdes med, at Garantifonden for Skadesforsikringsselskabers dækningsområde var særdeles begrænset, bestrides det derfor, at den på rådgivningstidspunktet abstrakte risiko for, at Husejernes Forsikring/Gable Insurance AG eventuelt måtte gå konkurs har spillet/ville have haft nogen betydning for de sagsøgte beslutning om at tegne forsikring i Gable Insurance/Husejernes Forsikring.

Dette gør sig så meget desto mere gældende i nærværende sag, eftersom heller ikke G Forsikring var omfattet af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber.

For det tilfælde, at retten måtte nå frem til, at der foreligger et erstatningsansvar og årsagsforbindelse bestrides det, at sagsøger kan tilpligtes at stille de sagsøgte som om forsikringen i Husejernes Forsikring var i kraft.

Det gøres gældende, at konsekvensen heraf alene kan være, at sagsøger skal refundere de sagsøgte den afholdte udgift til ejerskifteforsikringen i Gable Insurance AG/Husejernes Forsikring.

Det bestrides således, at sagsøgers eventuelle tab kan opgøres til et højere beløb end kr. 15.708,50 (præmien til Husejernes Forsikring, kr. 25.506, jf. bilag 6, med fradrag af sælgers andel heraf, kr. 9.797,50). Sagsøger bemærker for helhedens skyld, at beløbet reelt burde reduceres, idet de sagsøgte i en periode har været dækket af forsikringen i Husejernes Forsikring/Gable Insurance AG.

Det gøres gældende, at de sagsøgte har forsømt deres tabsbegrænsningspligt ved ikke at udnytte den mulighed, der opstod efter Gable Insurance AG's konkurs, hvorefter de sagsøgte havde mulighed frem til 31. marts 2017 for at tegne en "erstatningsejerskifteforsikring" i et nyt selskab.

Sagsøger bemærker herved, at sagsøger udtrykkeligt henledte de sagsøgte opmærksomhed på muligheden herfor, og at de sagsøgte undlod at benytte sig heraf uden at give sagsøger besked herom før muligheden var udtømt.

Det gøres gældende, at Klagens kendselse beror på en forkert juridisk vurdering og i øvrigt også et forkert faktum.

Det gøres gældende, at Klagenævnets kendelse helt eller delvist skal tilsidesættes.

Udover ovennævnte hovedanbringender påberåber sagsøger sig de anbringender og synspunkter, der er fremført i de afgivne processkrifter.”

A og B har i deres påstandsdokument anført blandt andet:

”Det gøres særskilt gældende, at når man som fagmand og rådgiver i en berigtigelse påtager sig en sådan fagmandsopgave og særskilt at anbefale en egen valgt ejerskifteforsikring, da bør den pågældende fagmand/mægler og særskilt som et minimum bemærke overfor klienten/kunden at der ikke re dækning i Garantifonden i og med, at regarantiselskabet er udenlandsk, således at kunden/klienten ikke selv i mange sider dokumenter skal fremfinde og forstå dette i øvrigt.

Således foranlediget er Klagenævnets afgørelse i bilag 8 sammenholdt med bilag 9 i overensstemmelse med den praksis, der fremgår af Advokatsamfundets praksis, og som fremgår af et generelt svar fra Advokatsamfundets Sekretariat, således som dette fremgår i bilag C – skrivelse af 1. september 2016.

Med baggrund heri ses mæglersalæret på kr. 5.000,00 inkl. moms for at måtte bortfalde helt eller delvist, ligesom den netto præmieudgift, som sagsøgte har haft på kr. 16.019,07 reelt at være uden dækning på grund af den mangelfulde rådgivning. Derfor må beløbet tilbagebetales helt eller delvist.

Der henvises i øvrig til bilag A, Økonomisk ugebrev af 5. november 2017.

Det forhold, at de sagsøgte modtog et efterfølgende tilbud fra H Forsikring, hvor man tilbød ejerskifteforsikring mod en præmie på lidt over kr. 50.000,00 og med en kort tegningsfrist og med baggrund i det ekstra store betalingsbeløb, giver det umiddelbart ingen forskel i relation til anbringendet om tabsbegrænsning. Det hænger ligesom ikke sammen.

Tværtimod kunne sagsøger have givet tilbud til de sagsøgte om, at de i givet fald ville betale differencebeløbet fra det oprindelige fastsatte nettopræmie og op til det tilbudsbeløb fra H Forsikring. Det skal i den forbindelse fremhæves, at sagsøgte er almindelig forbruger, og at tilbudsbeløbet fra H Forsikring er så højt, at man ikke kan forvente, at almindelige forbrugere vil kunne betale en sådan præmie samt tillige have overblik over, hvad dette måtte indebære.

Der henvises i øvrigt til tidligere afgivne processkrifter og herunder særskilt processkrift C herom.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettenns begrundelse og resultat

Retten skal i første række tage stilling til spørgsmålet, om C og dermed E ApS har handlet ansvarspådragende over for A og B ved, at C – i forbindelse med sin opgave som ansat hos ejendomsmæglervirksomheden og rådgiver for A og B ved deres køb af en fast ejendom – indhentede og fremsendte et supplerende tilbud på ejerskifteforsikring fra Husejernes Forsikring, som A og B efterfølgende tegnede, uden at C fremhævede eller udtrykkeligt gjorde opmærksom på, at Husejernes Forsikring ikke var medlem af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber eller ydede dem rådgivning om konsekvenserne af den omstændighed. Problemstillingen er aktualiseret af, at Husejernes Forsikring efterfølgende gik konkurs, og A og Bs eventuelle udækkede forsikringskrav derfor ikke er omfattet af garantiordningen.

Det fremgår af de afgivne forklaringer, at A og B aftalte med C, at hun skulle fungere som deres rådgiver i forbindelse med deres overvejelser om køb af en fast ejendom.

A og B indgik den 19. april 2016 aftale om køb af ejendommen beliggende Skovholmvej 8, 4320 Lejre, og modtog fra sælger som del af handlens dokumenter blandt andet et af sælger fremlagt tilbud om ejerskifteforsikring hos G Forsikring.

Det lægges efter bevisførelsen, herunder de afgivne forklaringer, til grund, at købsaftale og handelsdokumenter blev fremsendt til C, som gennemgik disse også sammen med en ansvarlig ejendomsmægler. På et møde med C den 21. april 2016 underskrev A og B den skriftlige aftale om E ApS' bistand ved køb samt berigtigelse af ejendomshandel, og de modtog rådgivning fra C, hvorunder handlens dokumenter blev gennemgået.

Efter forklaringerne lægges det endvidere til grund, at C på mødet vejledte A og B om vigtigheden af at tegne en ejerskifteforsikring, konsekvenserne af ikke at tegne en sådan, og at sælger ville betale halvdelen af forsikringspræmien på det billigste forsikringstilbud. Forsikringstilbuddet fra G Forsikring blev ikke gennemgået. Da A og B var interesseret i at holde omkostningerne nede, foreslog C, at hun indhentede et tilbud på en ejerskifteforsikring fra Husejernes Forsikring. Hun oplyste i den forbindelse, at Husejernes Forsikrings

ejerskifteforsikring var billigere end G Forsikrings, og at Husejernes Forsikring havde en bred dækning. A og B accepterede, at C indhentede et sådant tilbud.

Tilbuddet fra Husejernes Forsikring med forsikringsvilkår blev fremsendt med Cs e-mail af 25. april 2016 til A og B. C skrev ud over indledningshilsen og signatur i e-mailen: "Hermed tilbud fra Husejernes Forsikring. Ønsker i denne, så giv mig besked :o)"

Det lægges efter bevisførelsen, herunder navnlig de afgivne forklaringer, endelig til grund, at A og B skimmede det modtagne fra Husejernes Forsikring, og at de indhentede et alternativt forsikringstilbud hos I Forsikring. Den 27. april 2016 mødte de uden forudgående aftale op på Cs kontor, hvor de underskrev en begæring om og dermed tegnede en ejerskifteforsikring hos Husejernes Forsikring. C gav ikke i den forbindelse A og B yderligere rådgivning om ejerskifteforsikring.

Ved vurderingen af Cs forpligtelser og ansvar i forbindelse med hendes rådgivningsydelse over for A og B finder retten, at der må tages udgangspunkt i parternes aftale, og efter indholdet af denne tillige de regler, normer og dermed de krav, der stilles til en ejendomsmægleres rådgivning og virke under hensyntagen til de konkrete omstændigheder.

Der må ved vurderingen endvidere tages hensyn til, at C ydede rådgivning som led i sit erhverv, og at A og B handlede uden for deres erhverv.

Det fremgår af berigtigelsesaftalens pkt. 4.3, at E ApS forpligtede sig til, at "oplyse køber om mulighed og behov for ejerskifteforsikring." Efter den tidligere gældende lov om omsætning af fast ejendom, senest lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010, § 13, nr. 3, skulle en ejendomsformidler "rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v."

Det fremgår af forarbejderne til denne bestemmelse i lovforslag nr. 152 af 15. december 1999 om ændring af blandt andet lov om omsætning af fast ejendom af de almindelige bemærkninger følgende:

"...

3.3. Det må antages at følge af § 16 i lov om omsætning af fast ejendom om ejendomsformidlers generelle »omsorgspligt«, at formidleren skal henlede en sælgers opmærksomhed på fordelene ved at benytte ordningen med tilstandsrapporter og forsikringstilbud, og at formidleren over for køberen skal fremhæve, hvilke fordele der vil være forbundet med at tegne en ejerskifteforsikring.

Det foreslås at supplere denne bestemmelse i ejendomsomsætningsloven med en regel, der slår fast, at ejendomsformidlere har pligt til at rådgive nærmere om behovet og mulighederne for at tegne ejerskifteforsikring.

I forhold til køberen skal formidleren navnlig oplyse om risikoen ved at undlade at tegne en tilbudt forsikring mod fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og der skal således også rådgives nærmere om, hvad forsikringen dækker. Formidleren skal endvidere i fornødent omfang rådgive om det tilbudte forsikringsprodukts kvalitet og konkurrencedygtighed.

..."

Loven og den anførte bestemmelse i § 13, nr. 3, blev ophævet ved lov nr. 526 af 28. maj 2014, om formidling af fast ejendom m.v., der trådte i kraft 1. januar 2015.

Af Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnorm for køberrådgivning fremgår af pkt. D, litra 6, at det ved rådgivning af forbrugere i forbindelse med køb af boliger vedrørende købsaftalen skal sikres – som et blandt flere punkter – "at køber oplyses om reglerne om sælgers frigørelse fra ansvar for fysiske fejl og mangler, hvis sælger rettidigt har frembragt tilstandsrapport, elinstallationsrapport og forsikringsoplysning, samt skriftligt har tilbudt at betale mindst halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring."

På denne baggrund og efter Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsudvalgs besvarelse af parternes spørgsmål den 23. august 2018 kan det ikke konstateres, at der efter lovgivningen eller normer for god ejendomsmæglerskik stilles udtrykkeligt krav om, at en ejendomsmægler, der virker som købermægler, har pligt til at oplyse, at et ejerskifteforsikringsselskab ikke er omfattet af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber, eller til i øvrigt at rådgive om de mulige konsekvenser heraf.

Som anført ovenfor tog C initiativ til at oplyse A og B om muligheden for at tegne en anden og billigere forsikring, og efter hendes forslag og deres accept indhentede og fremsendte hun et sådant tilbud til dem.

Cs e-mail af 25. april 2016 indeholder ingen udtrykkelig anbefaling af Husejernes Forsikring frem for en anden ejerskifteforsikring, herunder den fra G Forsikring, og det er ikke efter forklaringerne godtgjort, at C i øvrigt anpriste forsikringstilbuddet fra Husejernes Forsikring.

Af tilbuddet fremgik, at Husejerens Forsikring ikke var omfattet af garantiordningen, og retten finder også, at materialet indeholdt en redelig og

loyal beskrivelse af problemstillingen omkring Garantifonden for Skadesforsikringskaber, som fastslået af Finanstilsynet i afgørelse af 27. oktober 2015 til Husejernes Forsikring.

Der er mellem parterne enighed om, at det af sælger med købsaftalen fremlagte forsikringstilbud fra G Forsikring heller ikke var omfattet af garantiordningen, og de to ejerskifteforsikringsprodukter var på dette punkt derfor identiske.

Endelig må det efter forklaringerne lægges til grund, at A og B hverken forud for eller i forbindelse med underskrivelsen af forsikringsbegæringen anmodede C om yderligere rådgivning vedrørende Husejernes Forsikrings tilbud eller mere generelt om ejerskifteforsikringer.

På baggrund af det, der ovenfor er lagt til grund om hændelsesforløbet, finder retten herefter, at C har opfyldt sine forpligtelser efter parternes aftale, og at hun ikke efter aftaleforholdet eller som professionel havde pligt til særskilt at fremhæve over for A og B, at Husejernes Forsikring ikke var omfattet af Garantifonden for Skadesforsikringskaber, eller nærmere at rådgive eller i øvrigt vejlede dem om de mulige konsekvenser af dette faktum.

Som følge heraf er der heller ikke grundlag for at fastslå, at E ApS ApS har handlet ansvarspådragende over for A og B, og allerede derfor tages selskabets påstand 1 og 2 til følge, som anført nedenfor.

Efter sagens udfald skal A og B betale sagsomkostninger til E ApS. Under hensyntagen til de rejste spørgsmål og sagens forløb, herunder at der er indhentet responsum, findes beløbet til dækning af selskabets advokatudgifter passende fastsat til 25.000 kr. Dertil kommer de af E ApS afholdte udgifter til Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg med 4.375 kr. og til retsafgift med 500 kr. E ApS er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

A og B tilpligtes at anerkende, at Klagenævnet for Ejendomsformidlings kendelse af 16. oktober 2017 i sag med j.nr. [nummer] er uforbindende for E ApS.

E ApS frifindes over for de af A og B nedlagte selvstændige påstande.

A og B skal til E ApS betale sagsomkostninger med 29.875 kr.

Sagsomkostningsbeløbet skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

2

vere ansøgningen på minretssag.dk. Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på domstol.dk.

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på domstol.dk.

