

J.nr. 2019-0100 UL/aq

København, den 21. februar 2020

KENDELSE

Klagerne

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 11. juni 2019.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har begået fejl i forbindelse med indhentelse og fremlæggelse af ejerskifteforsikringstilbud og derfor skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Den 19. oktober 2018 sendte indklagede link til købsaftale til klagerne og bad dem om at underskrive aftalen. Indklagede sendte endvidere links til 2 ejerskifteforsikringstilbud af henholdsvis 5. og 9. april 2018. Det fremgik af forsikringstilbuddene, at de var baseret på den indhentede tilstandsrapport af 5. april 2018. Det ene tilbud var gældende i 3 måneder efter tilstandsrapportens udløb, dvs. til den 5. januar 2019. Det andet tilbud var gældende indtil 3. oktober 2018.

J.nr. 2019-0100 UL/aq

Klagerne modtog endvidere links til "Tilbud om betaling af halv ejerskiftepræmie", som sælgerne havde underskrevet den 20. marts 2018.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 21. oktober 2018 købte klagerne ejendommen for 4.180.000 kr. til overtagelse den 18. januar 2018. Af købsaftalen fremgik bl.a.:

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Bygningens fysiske forhold

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1, som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælger,

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:

Tilstandsrapport

udarbejdet den 05-04-2018

udarbejdet af [firma]

Elinstallationsrapport

udarbejdet den 05-04-2018

udarbejdet af [firma]

Ejerskifteforsikringstilbud

udarbejdet den 09-04-2018

udarbejdet af Willis v. Dansk Boligforsikring A/S Bysøplads 1, Holbæk

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.

[...]

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

[...]

KØBSAFTALEN ER BETINGET AF DER BLIVER UDARBEJDET EN NY TILSTANDSRAPPORT SENESTE D. 09/11-2018.

Det er mellem køber og sælger aftalt at der udarbejdes ny tilstandsrapport som skal foreligge for køber senest den 09.11.2018. Nærværende handel er betinget af at den nye tilstandsrapport godkendes af køber samt købers rådgiver. Købers rådgiver har 2 hverdage til at gøre indsigelse fra modtagelsen.

J.nr. 2019-0100 UL/aq

[...]

FORÆLDET TILSTANDSRAPPORT

Vedhæftede tilstandsrapport er udløbet den 05.10.2018. Køber bekræfter at have modtaget tilstandsrapporten den 28.05.2018 mens den var gyldig.

[...]

EJERSKIFTEFORSIKRING/VILLAFORSIKRING/INDBOFORSIKRING

Sælgers ejendomsmægler er forpligtet til, på sælgers vegne, at fremskaffe det billigste tilbud på en ejerskifteforsikring, når denne ønsker at benytte sig af reglerne omkring huseftersynsordningen. Tilbud fra Dansk Boligforsikring er vedlagt nærværende købsaftale. I det omfang køber ønsker at tegne en ejerskifteforsikring, er det alene halvdelen af forsikringspræmien på det billigste af de af sælger fremlagte tilbud, som sælger refunderer til køber. Dette uagtet at køber vælger en dyrere forsikring.

Der er ligeledes vedlagt et alternativt tilbud fra Gjensidige, som er et af Nordens største skadesforsikringsselskaber og et selskab med en lav klagerate i forsikringsklagenævnet. Endvidere er Gjensidige et selskab med en meget stor egenkapital.

Ønsker køber at tegne ejerskifteforsikring via Gjensidige

Ejerskifte, 5 år ☐ JA ☒ NEJ

eller

Ejerskifte, 10 år. ☐ JA ☒ NEJ

Ønsker køber at tegne husforsikring via Gjensidige

Husforsikring ☐ JA ☒ NEJ

Ønsker køber at tegne indboforsikring via Gjensidige

Indboforsikring ☐ JA ☒ NEJ

[Indklagede] vil anbefale at køber tager stilling til at tegne ejerskifteforsikring, og har køber valgt JA til dette og underskrevet forsikringstilbuddet, så vil [indklagede] som en service overfor køber, anmode Gjensidige om at fremsende forsikringspolice efter købes ønsker. I henhold til lovgivningen har køber 14 dages fortrydelsesret, når køber modtager forsikringspolice.

Klagerne har oplyst, at der blev udarbejdet ny tilstandsrapport den 24. oktober 2018.

Den 8. januar 2019 skrev klagerne advokat til indklagede og oplyste, at klagerne ikke havde tegnet ejerskifterforsikring.

Den 10. januar 2019 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

I forbindelse med underskriften af købsaftalen for [ejendommen], takkede [klagerne] "nej tak" til en ejerskifteforsikringen. Årsagen var, at vi vurderede at eventuelle risiko med huset var dækket af byggeherrens obligatoriske hus skadeforsikring som gælder for 10 år.

Huskompaniet har som forsikringstager tegnet denne forsikring ved FRIDA forsikring, som har tegnet endnu en forsikring igennem firmaet Qudos Insurance A/S.

Vi er dog blevet informeret om at Qudos Insurance A/S er gået konkurs, og det betyder at alle skader skal være anmeldt inden sommeren 2019, og at vores byggeskadeforsikring derfor er ugyldig.

J.nr. 2019-0100 UL/aq

[...]

Vi vil derfor gerne tegne en ejerskifteforsikring istedet, da vi selvfølgelig vil risikoafdække evt. fejl og mangler ved huset. Har vi mulighed for at ændre vores fravalg til et ejerskifteforsikring til et "tilvalg", altså at vi kan få tegnet sådan en forsikring inden overtagelse den 18. Januar?

Samme dag bad indklagede klagerne om at sende det udfyldte og underskrevne ejerskifteforsikringstilbud til indklagede, således at indklagede kunne sætte det i værk.

Senere samme dag sendte indklagede et forsikringstilbud af 29. oktober 2018 fra Gjensidige til klagerne. Af tilbuddet fremgik bl.a.:

Specifikation – bygninger					
Bygning	Anvendelse	Opført	Areal	Etager	Tagtype
A	Beboelse/garage	2017	244	1	Hårdt tag
Forsikringen dækker					
		Dækker			Selvrisiko
Ejerskiftedækning		i 5 år			5.100 kr.
Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten 18018090236 eller el-eftersyn 370306 dækkes ikke.					
Samlet éngangspræmie ekskl. gebyrer og afgifter (før evt. rabat)					25.637 kr.
• Indgåelse af aftalen					45 kr.
• Opkrævningsgebyr					58 kr.
• Skadeforsikringsafgift					282 kr.
Præmie i alt					26.022 kr.

Den 14. januar 2019 skrev indklagede til klagerne, at sælger ville betale halvdelen af det billigste tilbud på ejerskifteforsikringen.

Senere samme dag sendte klagerne det underskrevne ejerskifteforsikringstilbud fra Gjensidige til indklagede.

Den 15. januar 2019 skrev indklagede på ny til klagerne bl.a.:

”Tak for fremsendte.

Blot for at der ikke skal opstå misforståelser, gør jeg opmærksom på at sælger vil betale halvdelen af det billigst indhentede tilbud, som jeg har vedhæftet i mailen.”

Af det vedhæftede tilbud, som var fra Willis/Dansk Boligformidling, fremgik, at det var udstedt 15. januar 2019, og gældende i 9 måneder fra denne dato. Det fremgik videre:

J.nr. 2019-0100 UL/aq

Forsikringsprodukt

Produkttype	Basis	Udvidet type 1	Udvidet type 2
Selvrisiko pr. skade/i alt i kr.	5.000/35.000	10.000/35.000	5.000/35.000
Præmie 5 års løbetid i kr.	13.052,00	20.063,00	21.458,00
Præmie 10 års løbetid i kr.	18.359,00	25.992,00	27.911,00

Senere samme dag svarede klagerne bl.a.:

"Selvfølgelig, og tak for din e-mail.

Da vi ikke er interesserede i at tegne andre forsikringer end ejerskifteforsikringen, så er det ved 5 års ejerskifteforsikringen til de ca. 26.000kr.?"

Hertil svarede indklagede senere samme dag bl.a.:

"Ja nemlig"

Den 30. januar 2019 skrev klagernes advokat til indklagede bl.a.:

"[...]"

Køber kan ikke godkende refusionsopgørelsen idet de har fået et andet tilbud end den der er vedhæftet. Jeg har vedhæftet det tilbud de fik fra [indklagede] og bekræftelse fra [indklagede] på at de fik halvdelen af det dyre tilbud.

Køber har sendt følgende angående bemærkninger:

"Da vi er i kontakt med mægler d. 14. Januar 2019 angående tilbud på en ejerskifteforsikring, modtager vi kun ét tilbud fra sælger - Et fra Gensidige forsikring på en 5 årige ejerskifteforsikring til 26.022kr.

[...]"

Vi er ikke blevet præsenteret et andet eller et billigere gældende tilbud, ej heller på vores fil samling på [indklagedes] egen hjemmeside (som begge er ugyldige pga. en ny tilstandsrapport).

Det er derfor også det eneste tilbud som vi kan underskrive, og sender det underskrevne dokument tilbage til mægler samme dag.

Mægler bekræfter d. 15. at han har modtaget ejerskifteforsikringen, og her bekræfter han at det billigste tilbud som sælger skal betale halvdelen af, er forsikringen til de 26.022kr.

[...]."

Den 20. februar 2019 sendte klagernes advokat en mail af 19. februar 2019 fra

J.nr. 2019-0100 UL/aq

klagerne videre til indklagede. Af klagerens mail fremgik bl.a.:

Vi vurderer, at mægler stadig ikke forholder sig til vores e-mail d. 31/1 som [klagerens advokat] sendte på vores vegne. Jeg opsummerer igen (Svaret er ligeledes vedhæftet igen, se e-mailen 31012019 Køber svarer på mgl svar.pdf).

Mægler henviser til, at vi har modtaget de to tilbud ifm. underskrift af købsaftalen i hans e-mail d. 19. oktober 2018, men som jeg også skriver i min tidligere e-mail, så er disse ejerskifte tilbud ikke gyldige i tidspunktet for vores henvendelse om tilbud på en ejerskifteforsikring d. 12. januar 2019.

Disse tilbud er dateret fra hhv. d. 9-4-2018 og 5-4-2018 er ugyldige af to årsager - først og fremmest fordi de er forældret over fristen på de 9 måneder, men vigtigst så er de udarbejdet før den seneste tilstandsrapport fra d. 24-10-2018. Begge tilbud sendt i e-mailen fra d. 19. oktober skriver klart og tydeligt at:

Gjensidige Forsikringstilbud dateret d. 5.4.2018, side 4 under Særlige forudsætninger for [ejendommen] - "Tilbuddet er udelukkende baseret på den udarbejdede tilstandsrapport og el-eftersyn. Hvis der udarbejdes en allonge til tilstandsrapporten eller en ny tilstandsrapport, bortfalder dette tilbud. "

Dansk Boligforsikring dateret d. 9.4.2018, side 2 under ejerskifteforsikring: "Baseret på oplysninger om ejendommen (se ovenfor) og tilstandsrapporten HE/LB: H-18-[...] samt elinstallationsrapport nr: [...] har vi beregnet nedenstående, endelige og BINDENDE tilbud. Gældende forsikringsbetingelser W.1.1.17. Tilbudet er gældende til 06-01-2019."

Særligt tilbuddet fra Dansk Boligforsikring må siges ikke at være gyldigt ifm. vores henvendelse d. 12. januar, da det både er overskredet tidsmæssigt og henviser til forældede tilstandsrapporter.

Vi er derfor uenige med mægler om, at vi har fået tilsendt to gyldige tilbud om ejerskifteforsikringer ifm. købsaftalen d. 19. oktober 2018. Vi vil gerne bede mægler om konkret at bekræfte, at de henviste tilbud ifm. købsaftalen d. 19. oktober 2018 ikke er gyldige.

Vi vil også gerne have mægler til at forholde sig til, at ifm. vores kontakt med mægler d. 14. januar 2019 - da vi bad om at få tilsendt opdaterede tilbud på ejerskifteforsikringen - at vi kun er blevet præsenteret for ét tilbud, hvilket var tilbuddet fra Gjensidige dateret d. 29.10.2018. Dette tilbud er ikke at finde i vores sag på EDC's egen hjemmeside eller i nogen e-mails før d. 14. januar 2019. Vi er derfor ikke blevet præsenteret for tilbuddet før denne e-mail.

Derfor underskriver vi dette tilbud, da vi ikke er blevet præsenteret for et alternativ, og sender det underskrevne tilbud tilbage til mægler d. 14. januar 2019.

Jeg understreger her igen, at vi ikke er blevet præsenteret et gyldigt tilbud fra Dansk Boligforsikring, før vi underskriver tilbuddet fra Gjensidige. Jeg vil også gerne her henvise til mægler e-mail til mig d. 15. januar, hvor mægler bekræfter at det billigste tilbud er tilbuddet fra Gjensidige (se vedhæftede e-mailen 15012019 Mægler bekræftelse ejerskifteforsikring gjensidige).

Grundet denne proces hvor mægler ikke har opfyldt sin forpligtelse til at præsentere os de gyldige tilbud for ejerskifteforsikringen, mener vi, at mægler har begået en beklagelig fejl, men en fejl som gør, at vi ikke kan acceptere de angivne beløb i refusionsopgørelsen. Vi mener ikke, at vi som køber skal stå for differencen mellem den tegnede forsikring ved Gjensidige og tilbuddet fra Dansk Boligforsikring, da mægler ikke har opfyldt sin forpligtelser. Dette beder vi mægler om at forholde sig direkte til.

Den 24. februar 2019 svarede indklagede bl.a.:

J.nr. 2019-0100 UL/aq

Jeg er meget uforstående overfor denne mail korrespondance.

Køber har fået udlevet gyldigt forsikringstilbud i forbindelse med handlen jf. købsaftalen. At køber ikke har tegnet forsikringen inden udløb er alene din klients ansvar og kan på ingen måder ligges os til last.

Du bedes få dine klienter til at godkende refusionsopgørelsen indenfor 14 dage fra d.d. Vælger din klient ikke at tiltræde refusionsopgørelsen, vil sælger overbringe det skyldige beløb til retslig inkasso.

Den 18. marts 2019 skrev indklagede på ny til klagernes advokat bl.a.:

Vi fastholder at sælger skal betale halvdelen af tilbuddet fra Willis/Dansk Boligforsikring som de har modtaget i forbindelse med underskrift af købsaftalen.

Vi beder dig informere dine klienter om at godkende refusionsopgørelsen senest fredag den 22.03.2019. Hvis dine klienter ikke godkender refusionsopgørelsen inden den nævnte frist, så vil sælger rejse krav mod køber via retslige instanser.

Den 20. marts 2019 underskrev klagerne refusionsopgørelse, hvoraf det bl.a. fremgik, at sælgerne skulle refundere klagerne 1/2 ejerskifteforsikringspræmie med 6.526 kr.

Klagerne betalte refusionssaldoen til sælgerne samme dag.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagerne 6.771,40 kr.

Beløbet dækker differencen mellem 1/2 af præmien på ejerskifteforsikringen, som klagerne tegnede, og 1/2 af præmien på den ejerskifteforsikring, som viste sig at være den billigste, og som sælgerne derfor skulle betale halvdelen af.

I forbindelse med købsaftalens underskrivelse modtog klagerne 2 ejerskifteforsikringstilbud fra henholdsvis Gjensidige og Willis. Der blev efter handlens indgåelse udarbejdet ny tilstandsrapport den 24. oktober 2018. De 2 tilbud var derfor begge ugyldige, da de var blevet udarbejdet før tilstandsrapporten af 24. oktober 2018.

Klagerne skulle overtage ejendommen den 18. januar 2019. Den 10. januar 2019 skrev klagerne til indklagede og anmodede om at få tilsendt gyldige

J.nr. 2019-0100 UL/aq

ejerskifteforsikringstilbud. Indklagede sendte samme dag kun ét tilbud, og dette vedrørte forsikring i Gjensidige. Indklagede bekræftede ved mail af 15. januar 2019, at dette var det billigste tilbud. Klagerne underskrev tilbuddet fra Gjensidige i den tro, at det var det eneste tilbud på en ejerskifteforsikring, og klagerne forventede derfor at modtage 13.297,40 kr. fra sælgerne. Først i forbindelse med refusionsopgørelsens underskrivelse gik det op for klagerne, at der var et andet billigere tilbud, og at det derfor ikke var ½ af præmien i tilbuddet fra Gjensidige, som sælgerne skulle betale, men ½ af præmien i et billigere tilbud fra Willis. Sælgerne ville derfor alene betale 6.526 kr. til klagerne.

Klagerne accepterede refusionsopgørelsen med en ½ præmie på 6.526 kr., fordi klagerne af sælgerne blev truet med en retssag. Klagerne mener dog stadig, at indklagede har begået fejl ved ikke at sende de korrekte informationer om ejerskifteforsikringen til klagerne.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne. Indklagede har givet klagerne de informationer om ejerskifteforsikringen, som indklagede er forpligtet til.

Indklagede sendte den 19. oktober 2018 forsikringstilbud fra både Willis og Gjensidige. Tilbuddet fra Willis var gyldigt frem til den 6. januar 2019. Det var dette tilbud, som sælgerne var forpligtede til at refundere klagerne ½ af præmien af. Tilbuddet fra Gjensidige var gyldigt til den 5. januar 2019. Klagerne har således modtaget begge tilbud, mens disse stadig var gyldige. Også tilstandsrapporten var gyldig, da klagerne fik den udleveret.

Handlen var betinget af, at der blev udarbejdet en ny tilstandsrapport, men ikke af et nyt ejerskifteforsikringstilbud. Det er således tilbuddet fra Willis, som sælgerne kan henholde sig til.

Klagerne henviser i deres klage til opdaterede forsikringstilbud, men disse har ikke noget med den endelige handel at gøre.

Klagernes rådgiver skrev til indklagede den 8. januar 2019 med oplysning om, at klagerne ikke havde tegnet ejerskifteforsikring. På dette tidspunkt var begge forsikringstilbud ikke gældende mere. Den 10. januar 2019 meddelte klagerne, at de ønskede at tegne ejerskifteforsikring. Indklagede sendte den 14. januar 2019 et tilbud fra Gjensidige dateret 29. oktober 2018, og den 15. januar 2019 et nyt tilbud fra Willis dateret samme dato. Disse 2 nye tilbud er dog ikke en del af handlen, idet sælgerne kun skal betale ½ af det billigste tilbud på handelstidspunktet.

J.nr. 2019-0100 UL/aq

Indklagede gjorde klagerne opmærksomme på, at sælgerne kun skulle betale ½ af det billigste tilbud. Klagerne valgte desuagtet alligevel at tegne forsikring i Gjensidige – også selvom klagerne modtog et nyt billigere tilbud fra Willis. Klagerne kunne helt frem til overtagelsesdagen den 18. januar 2019 fortryde det underskrevne forsikringstilbud og acceptere et andet i stedet.

Nævnet udtaler:

Sælgerne havde den 20. marts 2018 skrevet under på, at de ønskede at bruge reglerne om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, som nævnt i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Dette dokument modtog klagerne i forbindelse med handlens indgåelse. Af købsaftalen fremgik, at klagerne i forbindelse med handlen havde fået udleveret 2 ejerskifteforsikringstilbud, hvoraf tilbuddet af 9. april 2018 fra Willis var det billigste. Det fremgik videre, at sælgerne skulle betale halvdelen af præmien på det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring. Det var således dette tilbud, som sælgerne havde forpligtet sig til at betale ½ præmie af.

Klagerne modtog også i forbindelse med handlen fra indklagede et dyrere ejerskifteforsikringstilbud fra Gjensidige. Nævnet finder, at begge forsikringstilbud var gyldige på handelstidspunktet, idet klagerne havde fået udleveret den tilstandsrapport, som tilbuddene var knyttet til, mens tilstandsrapporten var gyldig.

På det tidspunkt, da klagerne besluttede sig for at tegne en ejerskifteforsikring, var ingen af de forsikringstilbud, som indklagede havde forelagt klagerne i forbindelse med handlens indgåelse, gyldige.

Indklagede sendte den 10. januar 2019 opdateret tilbud fra Gjensidige, dateret den 29. oktober 2018, som klagerne underskrev og returnerede den 14. januar 2019. Den 15. januar 2019 sendte indklagede opdateret tilbud fra Willis til klagerne. Indklagede oplyste samtidig, at tilbuddet fra Willis var det billigste tilbud, og at sælgerne kun var forpligtet til at betale ½ præmie af det billigste tilbud.

Nævnet finder det uheldigt, at indklagede sendte tilbuddet fra Gjensidige uden samtidig at oplyse, at der var et andet billigere tilbud på vej, og at dette tilbud, vedrørte den forsikring, som sælgerne kunne henholde sig til vedrørende betaling af ½ præmie. Nævnet finder det endvidere uheldigt, at indklagede i mail af 15. januar 2019 bekræftede over for klagerne, at det var det dyreste tilbud, som sælgerne skulle betale halvdelen af præmien af. Klagerne modtog som følge heraf først det billigste tilbud, efter at de havde sendt det underskrevne tilbud fra

J.nr. 2019-0100 UL/aq

Gjensidige til indklagede. Nævnet finder imidlertid, at det ikke kan bebrejdes indklagede, at klagerne ikke ændrede deres valg af forsikring til den billigere, efter de var blevet bekendt med den rette sammenhæng.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, punkt 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand