682 /03

Den 6. oktober 2003 blev i sag nr. 60.255:

xxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxx xxxxxxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxx
xxxx xxxxxx x

mod

Fynbo Forsikring as.
Tietgens Allé 112-114
5230 Odense M

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Fynbo Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod den ejendomsmægler, som forestod salget af deres ejendom.

Selskabet har ved deres advokat afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at omkostninger til sagens førelse ikke findes at ville blive afholdt med rimelig grund.

Det fremgår af sagen, at klagerne indgik en formidlingsaftale den 22/2 2001 ejendomsmægler A.M.T. om salg af klagernes ejendom i O. for 1.075.000 kr. Klagerne havde forinden kontaktet ejendomsmægleren med henblik på en salgsvurdering af ejendommen. Den 1. maj 2001 blev udbudsprisen ændret til 995.000 kr. kontant. Den 19/6 2001 underskrev klagerne en købsaftale på en ejerbolig i K. Som følge af, at klagerne nu havde to boliger, blev udbudsprisen i august 2001 sat til 895.000 kr. og pr. 2/1 2002 ændredes udbudsprisen til 795.000 kr. I februar 2002 blev klagernes ejendom solgt til 760.000 kr. kontant.

Klagerne har efterfølgende anmodet deres advokat om at rejse sag mod ejendomsmægler A.M.T. med påstand om godtgørelse på 218.300 kr., jf. lov om ejendomsformidling. Baggrunden herfor er, at det er klagernes opfattelse, at ejendomsmægleren i forbindelse med salg af deres ejendom havde fastsat den oprindelige udbudspris for højt og uden for de rammer for rimeligt skøn, som krævet i lov om ejendomsformidling. Desuden gør klagerne gældende, at det af ejendomsmægleren udøvede salgsarbejde har været utilstrækkeligt, dels ved manglende fremvisning af ejendommen, dels ved manglende gennemgang af ejendommen med potentielle købere i forbindelse med fremvisninger.

Sagen har været indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling, som i skrivelse af 1/8 2002 meddelte, at nævnet ikke kan tage stilling til spørgsmålet om fastsættelse af handelsprisen, idet en stillingtagen hertil vil kræve foretagelse af syn og skøn.

Ejendomsmægler A.M.T. har som svar på klagernes kritikpunkter i skrivelse af 2/7 2003 til klagerens advokat bl.a. anført:

> "Det er meget beklageligt, at ejendommen ikke kunne omsættes til en højere pris. Særlig beklagelig er det, at Deres klienter føler sig dårligt behandlet i netop denne sag, hvor jeg føler, at vi her i firmaet har gjort os utrolig store anstrengelser for at få ejendommen solgt bedst muligt i tæt kontakt med H.S. [klager].
>
> M.h.t. til stævning om prissætning af handelsprisen vil jeg gerne påpege, at jeg ved min første besigtigelse af ejendommen gav udtryk for, at denne p.g.a. sin størrelse, beliggenhed til meget trafikeret vej m.v. kunne blive svært omsættelig. Den har dog også mange kvaliteter, tæt ved fredet område og med bl.a. nyerere køkken og badeværelse (begge faldt for øvrigt ved senere fremvisninger absolut ikke i købernes smag p.g.a. at de er ret specielle). Det kan også påpeges, at der ved den påbegyndte modernisering overalt manglede den sidste finish.
>
> Ved møde her på kontoret med H.S. gav undertegnede udtryk for, at den realistiske pris på ejendommen sandsynligvis ville ligge et sted mellem kr. 900.000.- og kr. 1 mill.

H.S. fik derfor også forelagt et salgsbudget på kr. 995.000.-, hvilket fremgår af vedlagte kopi dateret 28.11. 00 - altså samme dato som salgsbudgettet på kr. 1.075.000.- …

H.S. ønskede dog, at vi skulle forsøge med den højeste pris, hvilket han mente ikke burde være urealistisk ud fra, hvad de havde bekostet på ejendommen i deres ejertid. Samtidig skal det tilføjes, at der ved indgåelse af formidlingsaftalen den 20/2 2001 ikke var udfærdiget tilstandsrapport, hvilket jeg også husker at have informeret om kunne få indflydelse på den opnåelige pris, såfremt denne måtte vise sig at indeholde mange mangler.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 27. februar 2001 - en uge efter formidlingsaftalens indgåelse - fremgår det, at den bygningssagkyndige i h.t. sundhedsattesten skønner reparationsudgifter til ca. kr. 150.000.- incl. moms, hvor der tillige opfordres til at få konkrete tilbud på rep. af tag samt vinduer og døre, ligesom forhold vedr. garage og udhuse ikke er prissat.
…
Den belastende tilstandsrapport, det at ejendommen bliver fraflyttet og i en periode udlejet for herefter står tom, gør ikke ejendommen mere salgbar.

Det fremgår således af vort salgssystem, at der i salgsperioden har været 126 aktiviteter heraf ca. 30 fremvisninger plus 'åbent hus' indtil flere gang …

Med hensyn til nedsættelse af prisen er dette hver gang foregået i fuld overensstemmelse og aftale med H.S., som vi i hele salgsperioden havde konstant telefonisk kontakt med. H.S. har indtil flere gange telefonisk udtrykt at 'ejendommen skal bare sælges'. Ved den sidste nedsættelse, som fremgår af formidlingsaftale af 19. 10.01 - …, havde H.S. og undertegnede forinden igen en lang drøftelse af problemet med salget af ejendommen. Her var det min opfattelse, at han havde erkendt, at der var mange flere problemer og mangler med ejendommen, end vi alle havde regnet med og kunnet forudse.

Da sagsøgerne foretager køb af ejendom i København i juni 2001, kan de absolut ikke have gjort dette i fuld tillid til, at vi kunne opnå den forudsatte pris for deres egen ejendom, idet de på daværende tidspunkt var bekendte med, at deres ejendom ikke var let omsættelig.

…

Med hensyn til, at det udøvede arbejde skulle have været utilstrækkeligt må undertegnede absolut protestere herimod. Netop den her omhandlede ejendom, har slået rekord i aktivitet og fremvisning, …

Da der hele tiden har været et Til Salg skilt ved ejendommen, er vi klar over, at flere interesserede selvfølgelig er kørt forbi og har gået derude uden vort vidende. Dette gælder også de, der har købt ejendommen. Det blev senere oplyst, at H.S.s fader, der bor i nærheden og har holdt opsyn med ejendommen, har mødt disse på ejendommen og uden vort vidende fremvist denne, men vi må desværre sige, at vi kan ikke holde 'døgnvagt' på alle de ejendomme, vi har til salg.

Vi er ikke uvidende om, at omtalte fader mener, at vi ikke har gjort nok, idet han ved besøg på vort kontor har haft en meget provokerende og anklagende opførsel, hvilket ikke er i tråd med det gode samarbejde, vi føler at have haft med H.S."

Heroverfor anfører klagerne i skrivelse til deres advokat bl.a.:

"A.M.T. påstår at have påpeget at ejendommen ville blive svær at omsætte er ikke rigtigt. AMT omtalte i generelle vendinger, at liggetiden for ejendomme generelt var blevet længere.

At eventuelle købere har udtrykt, at køkken og bad ikke faldt i købernes smag, er jeg aldrig blevet gjort opmærksom på. Til gengæld faldt køkken og bad MEGET i de nye køberes smag.

At der manglede finish er ikke nogen ny oplysning. Jeg har konstant og hver gang per telefon spurgt til, om vi kunne gøre noget for at ejendommen blev mere salgbar. Hver gang med svaret om, at det var ok som det var. Hvis AMT på et meget tidligere tidspunkt havde gjort opmærksom på, at det var sådanne mangler som gjorde ejendommen svært salgbar, ville vi naturligvis have taget de nødvendige skridt i den retning.

…

Tilstandsrapporten gav ikke anledning til, at AMT efter dennes fremkomst, foreslog en lavere pris. Tværtimod var tilstandsrapporten netop et redskab for, at man kunne handle til en nedsat pris. Altså så at sige give nedslag i salgsprisen, såfremt tilstandsrapporten gav anledning hertil.

…

Hvis det er AMTs opfattelse at tilstandsrapport, fraflytning, udlejning og fraflytning igen er et parameter for, at ejendommen ikke er blevet solgt til den ønskede pris, ville det have været rart at AMT på et meget tidligere tidspunkt havde rådgivet os herom. … AMT har IKKE foreslået, at huset skulle se mere beboeligt ud end det gjorde eller at den sidste finish skulle laves. Hun har i det hele ikke kommet med forslag til tiltag som kunne fremskynde salget.

…

At AMT mener at 126 aktiviteter i sig selv er et udtryk for godt salgsarbejde, står slet ikke mål med min opfattelse.

Som tidligere nævnt henvendte jeg mig til AMT, da jeg ønskede, at netop HUN skulle varetage salget. Allerede efter kort tid overdrog hun sagen til en anden på kontoret, som herefter igen overdrog salget til en tredje. Under en af forevisningerne var jeg selv til stede, hvilket tilsyneladende ikke passede A.N. Hun blev misfornøjet over min tilstedeværelse og hendes fremvisning bestod i, at stå i køkkenet sammen med mig, mens de evt. købere selv fik lov at gå rundt selv. Der blev ikke fremhævet en eneste ting ved ejendommen eller omkringliggende arealer. Derfor synes jeg, at det i allerhøjeste grad kan anfægtes om salgsarbejdet har været udført tilstrækkeligt, da firmaet i øvrigt aldrig nåede at fremkomme med den endelige køber. At AMT påstår, at der har været åbent hus indtil flere gange, er direkte usandt. Der har været afholdt ET åbent hus, hvilket undertegnede selv varetog.

…

Da ejendommen i den sidste salgsperiode stod tom, har flere interesserede naturligvis lagt vejen forbi ejendommen uden at Z&T [ejendomsmægleren] har haft kendskab hertil. Dette gælder dog NETOP ikke for dem som i sidste ende købte ejendommen. Disse henvendte sig netop hos Z&T, hvor de blev udstyret med salgsprospekt. Og med beskeden: ' kan jo selv køre en tur forbi - ejendommen er i forvejen ret svær at sælge.' Tilfældigvis var undertegnedes fader til stede og det blev ham, som i første

og anden omgang fremviste ejendommen, hvorefter min far tog kontakt til Z&T, med ønske om at Z&T og køberne skulle afholde møde ang. salgsaftale …

…

At Z&T opfatter undertegnede faders opførsel som provokerende og anklagende, har jeg kun smil til overs overfor. Faktum er at min far har påpeget overfor Z&T, at ejendommen i flere omgange ikke var at finde i boligannoncen fra Z&T og at den ikke blev annonceret i flere uger op til salgsdagen. Af gode grunde, har jeg ikke selv haft mulighed for at følge slagsarbejdet grundet fysisk afstand, og derfor tilbød undertegnedes far netop at han ville hjælpe med fremvisninger, hvilket blev afvist på det kraftigste af Z&T.

…

Ifølge køberne er det mere end noget andet min faders skyld, at de i sidste ende underskriver købsaftale.

…

Det er i øvrigt min opfattelse, at selv om AMT påstår, at der har været mange aktiviteter på ejendommen, at AMT har gjort et kæmpe stykke arbejde i forventning om salg, så kan det til enhver tid anfægtes, om arbejdet har været udført rigtigt, idet der jo (Ifølge AMTs egen vurdering) er tale om en speciel ejendom

…

AMT burde måske i virkeligheden have foreslået mig at benytte en lokal mægler, som af gode grunde har bedre kendskab til udenomsarealer og lokale forhold."

Klagernes advokat har til støtte for sagen redegjort for relevant praksis i skrivelse af 27/12 2002 til selskabet advokat således:

"Under henvisning til Deres skrivelse af d. 11. september 2002 kan jeg f.s.v. praksis henvise til tidligere angivne domme UfR 2002.1075 V, der frifinder mægler (salgsprisen lå her ca. 16% under mæglers vurdering) samt til dom UfR 1993.52 H der domfælder mægler (for lva vurdering, godt 30% for lav).

Salgsprisen i nærværende sag ligger godt 29% lavere end mægler satte ejendommen til."

Hertil svarer selskabets advokat i skrivelse af 2/1 2003 til klagernes advokat:

"Den anførte højesteretsdom U93.52 ses ikke at være sammenlignelig med nærværende sag.

Afgørelsen U2002.1075 (der i øvrigt frifinder ejendomsmægleren) ses ej heller at kunne tages til indtægt for H.S.s synspunkter.

Under henvisning til rimelighedsbestemmelserne i forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring § 2, pkt. 3 og § 5, pkt. 1 kan der herefter ikke gives forhåndstilsagn om retshjælpsforsikringsdækning til et eventuelt søgsmål."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

…

3. Selskabet skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand.

…

§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?

1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:

Det, som selskabet har anført, giver efter nævnets opfattelse ikke tilstrækkeligt grundlag for at afslå retshjælpsdækning med den begrundelse, at klagerne ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Fynbo Forsikring as, skal yde retshjælpsdækning til det påtænkte sagsanlæg.

Marianne Højgaard Pedersen