

J.nr. 2021-0203 UL/li

København, den 28. juni 2022

KENDELSE

Klager

mod

Syddan A/S
Hjulsporet 27
4930 Maribo

Nævnet har modtaget klagen den 1. december 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede i salgsbudgettet har angivet forkert indfrielse af to indekslån, som skulle indfries i forbindelse med handlen, og om indklagede som følge heraf skal betale godtgørelse til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager, som er en andelsboligforening, ønskede foreningen likvideret og foreningens ejendom solgt. Af foreningens vedtægter fremgår, at der er tale om boliger, og at hvert medlem har brugsret til en beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden. Dog må lejligheden udlejes eller udlånes i samme omfang, som en lejer kan ifølge lejeloven.

Klager henvendte sig til indklagede med henblik på salg af ejendommen.

J.nr. 2021-0203 UL/li

Indklagede indhentede tingbogsattest af 9. oktober 2019. Heraf fremgik, at der i ejendommen var tinglyst 2 realkreditlån, og at de var tinglyst i 1991. Det ene lån havde en hovedstol på 4,064 mio. kr., mens det andet lån havde en hovedstol på 480.000 kr. Af tillægstekst på begge lån fremgik: "Kontantlån, Refinansieringsklausul."

Indklagede udarbejdede et salgsbudget til klager den 9. december 2019. Heraf fremgik bl.a.:

Salgsbudget

1. Salgsbudget anslået

[...]

Ved salg af ejendommen til en kontantpris på kr. 4.500.000 kan provenu anslås som følger:

2. Indtægter

Specifikation	Beløb i kr.	Beløb i kr.
Kontantpris		4.500.000
Indtægter i alt		4.500.000

3. Udgifter

Specifikation	Ekskl. moms	Moms (25%)	Total
Indfrielse af eksisterende lån jf. afsnit 4	1.628.581		1.628.581
Salær	131.625	32.906	164.531
Markedsføring, trykte medier:			
Markedsføringsbidrag	10.000	2.500	12.500
Udlæg:			
Elektronisk dokumentation	1.000	250	1.250
Ejendomsdatarapport(gebyr)	400		400
Udgifter i alt	1.771.606	35.656	1.807.262
Anslået kontant provenu, jf. dog afsnit 5			2.692.738

4. Låneomkostninger, specifikationer

Indfrielse af lån

Kreditor	Hovedstol	Obl./Pante-brevs restgæld	Pr.	Anslået kurs	Anslået indfrielsesbeløb
Nykredit	480.000	122.282	01.07.2019	139,90	171.073
Nykredit	4.064.000	1.035.321	01.07.2019	139,90	1.448.415
Indfrielsesgebyrer og kurtage til pantekreditorer					4.329
Omk. til sælgers pengeinst. ang. opsigelse og/eller indfrielse af indestående lån					
Differencerente ved straksindfrielse					
Indfrielse af lån i alt					1.628.581

J.nr. 2021-0203 UL/li

Den 10. december 2019 underskrev klager og indklagede formidlingsaftale. Af aftalen fremgik bl.a.:

5. Salær - betaling

Salæret er på basis af kontantprisen aftalt som følger:
3,9% af salgsprisen indtil kr. 999.999.999.

Salæret tillægges moms og forfalder ved købsaftalens underskrift.

Øvrige bemærkninger

Fra det beregnede salær er der aftalt en rabat på 25 %

6. Salgsomkostninger

Salgsomkostninger er foreløbigt ansat til følgende beløb ekskl. moms:

Markedsføringsbidrag	10.000
Elektronisk dokumentation	1.000
Ejendomsdatabaser (gebyr)	400
Anslåede omkostninger i alt	11.400

De ovenfor anførte beløb ekskl. moms, for så vidt angår momspligtige ydelser, kan forhøjes efter forudgående aftale mellem parterne.

Den 4. februar 2020 fremkom et købstilbud på udbudsprisen. Parterne har oplyst, at denne handel ikke blev gennemført.

Den 16. februar 2020 skrev indklagede til klagers bank:

Andelsboligforeningen er trådt i likvidation og har i forbindelse hermed solgt foreningens ejendomme jf. vedhæftede købsaftale.

Jeg har noteret mig, at foreningen ikke har et underliggende engagement til grund for [bankens] ejerpantebrev i de respektive ejendomme.

Ejendommens realkreditgæld (2 indekslån) skal i forbindelse med salget indfries.

Jeg vedhæfter indfrielsestilbud fra [realkreditinstituttet] af 29. oktober 2019 – og beder dig gerne være behjælpelig med fremskaffelse af de underliggende obligationer.

Jeg beder dig samtidigt etablere en deponeringskonto.

Ved købsaftale underskrevet af klager den 22. oktober 2020 og af køber uden datering solgte klager ejendommen for 4,5 mio. kr. til overtagelse den 1. december 2020.

Klager og indklagede har oplyst, at der ikke i den forbindelse blev udarbejdet et nyt salgsbudget eller salgsprovenuberegning til klager.

J.nr. 2021-0203 UL/li

Ved faktura af 31. december 2020 krævede indklagede betaling for salget:

Mæglersalær	131.625,00
Markedsføring	10.000,00
EDH	400,00
Elektronisk dokumentation	1.000,00
Ejendomsdatarapport	400,00
25 % moms af kr. 143.025,00	<u>35.756,25</u>
I alt	<u>179.181,25</u>

Klager har oplyst, at indklagedes faktura ikke er blevet betalt.

Den 13. januar 2021 skrev indklagede til klagers bank bl.a.:

I ovenstående sag fremsendes vedhæftet indfrielsesopgørelser modtaget fra

[realkreditinstituttet].

Vil du beregne, til hvilke kurser de anførte obligationer kan indfries.

Den 27. januar 2021 skrev indklagede til banken og rykkede for indfrielse af realkreditlån.

Samme dag svarede banken

Der er ikke rigtigt noget nyt endnu.

Vi sørger for at lån indfries bedst muligt med brug af de deponerede midler. Dette kan godt ventes at ske efter den 1/2-2021.

Før vi kan gøre det skal aftalegrundlaget være i orden og her afventer vi underskrift fra [klager].

Senere samme dag skrev indklagede på ny til banken:

..... og lånene kunne indfries som forudsat ?

Samme dag svarede banken:

J.nr. 2021-0203 UL/li

Ja, vi går fortsat ud fra at de kan indfries som anført tilbuddet fra [realkreditinstituttet]. Sidst jeg kontaktede vores investeringsafdeling oplyste de at der var handlen i denne type obligationer og at kursen stemte meget godt overens med det [realkreditinstituttet] har anført.

Men vi kender selvfølgelig først den endelige kurs når lånet indfries.

Klagers bank opkøbte obligationer til indfrielse af de to indestående realkreditlån. Af låneafregninger af 11. februar 2021 fremgik, at der skulle ske en indeksering i forbindelse med indfrielsen:

Låneafregning

[Klagers bank] har den 11.02.2021 [...] som aftalt med dig fastsat kursen på obligationerne i serien: 2,5% NYKREDIT 79.S B.A 2044. Dette er sket ved et køb af obligationerne.

Termin: 01.01 01.07

Indexfaktor 280,927

Nominelt	Spotkurs	Kursværdi
929.995,39	140,1500000	3.661.570,32
Obligationsrenter i 45 dage		8.119,30
Kurtage		
0,10 % af 3.661.570,32		3.661,57
Transaktionsomkostning		
Grundbeløb		12,00
0,00085 % af 929.995,39		7,90
(Handelsomkostninger i alt DKK 3.681,47)		
		I alt provenu
		DKK 3.673.371,09

og

Låneafregning

[Klagers bank] har den 11.02.2021 [...] som aftalt med dig fastsat kursen på obligationerne i serien: 2,5% NYKREDIT 79.S B.A 2044. Dette er sket ved et køb af obligationerne.

Termin: 01.01 01.07

Indexfaktor 280,927

Nominelt	Spotkurs	Kursværdi
109.842,04	140,1500000	432.469,19
Obligationsrenter i 45 dage		958,97
Kurtage		
0,15 % af 432.469,19		648,70
Transaktionsomkostning		
Grundbeløb		12,00
0,00085 % af 109.842,04		,93
(Handelsomkostninger i alt DKK 661,63)		
		I alt provenu
		DKK 434.089,79

J.nr. 2021-0203 UL/li

Den 22. februar 2021 udarbejdede indklagede et salgsbudget til klager. Heraf fremgik bl.a.:

Salgsbudget

1. Salgsbudget anslået

[...]

2. Indtægter

<u>Specifikation</u>	<u>Beløb i kr.</u>	<u>Beløb i kr.</u>
Kontantpris		4.500.000
Indtægter i alt		4.500.000

3. Udgifter

<u>Specifikation</u>	<u>Ekskl.moms</u>	<u>Moms (25%)</u>	<u>Total</u>
Indfrielse af eksisterende lån jf. afsnit 4	1.503.995		1.503.995
Salær	131.625	32.906	164.531
Markedsføring, trykte medier:			
Markedsføringsbidrag	10.000	2.500	12.500
Udlæg:			
Elektronisk dokumentation	1.000	250	1.250
Ejendomsdatarapport(gebyr)	400		400
Refunderet deposita	66.600		66.600
Udgifter i alt	1.713.620	35.656	1.749.276
Anslået kontant provenu, jf. dog afsnit 5			2.750.724

4. Låneomkostninger, specifikationer

Indfrielse af lån

<u>Kreditor</u>	<u>Hovedstol</u>	<u>Obl./Pante- brevs restgæld</u>	<u>Pr.</u>	<u>Anslået kurs</u>	<u>Anslået indfri- elsesbeløb</u>
Nykredit	480.000	110.793	01.01.2021	143,00	158.434
Nykredit	4.064.000	938.049	01.01.2021	143,00	1.341.411
Indfrielsesgebyrer og kurtage til pantekreditorer					4.150
Omk. til sælgers pengeinst. ang. opsigelse og/eller indfrielse af indestående lån					
Differencerente ved straksindfrielse					
Indfrielse af lån i alt					1.503.995

Den 26. februar 2021 skrev indklagede på ny til banken:

I ovenstående sag er jeg uden svar fra dig f.s.a. indfrielse af ejendommens realkreditbelåning.

Jeg forudsætter, at en eventuel indfrielse alene sker i overensstemmelse med det af dig anførte f.s.a. indfrielseskurser.

I modsat fald skal lånene selvsagt ikke indfries – og handlen må gå tilbage.

J.nr. 2021-0203 UL/li

Den 5. marts 2021 skrev banken til indklagede:

Som telefonisk oplyst mandag d. 22/2-21 er lånene indfriet.

Endelig indfrielseskurs blev 140,15 og indeksfaktor 280,927.

Jeg har vedhæftet indfrielsesnotaer.

Den 8. marts 2021 bad indklagede banken om at ringe til ham.

Den 12. marts 2021 skrev banken til indklagede:

Det fremgår af købsaftalen af 22. oktober 2020, at eventuelle indsigelser fra køber eller sælger skulle være fremkommet senest den 30. oktober 2020. [Banken] blev først i januar 2021 bedt om beregne indfrielseskursen for obligationerne hos [realkreditinstituttet], hvorefter [banken] angav de anslåede indfrielseskurser i februar. Dette skete altså på et tidspunkt, hvor handlen allerede var endelig og ikke kunne fragås af sælger, som efter købsaftalen havde forpligtet sig til at indfri den gæld, som ikke skulle overtages af køber. De anslåede indfrielsesbeløb ses derfor ikke at have haft nogen betydning for handlens gennemførelse og har ikke medført noget tab for sælger.

Den 15. marts 2021 skrev indklagede til banken bl.a.:

Jeg har ved mail af 16. februar 2020 bedt [klagers bank] om at undersøge, på hvilke vilkår lånene kunne indfris.

Det af jer anførte er selvsagt ikke korrekt.

Jeg beder dig oplyse, hvorvidt banken anerkender et rådgiveransvar?

Den 23. marts 2021 skrev klagers bank til indklagede:

Jeg har kigget på din henvendelse vedrørende indfrielsen af realkreditlånene hos [realkreditinstituttet].

Vedrørende sagsforløbet vil jeg gerne præcisere, at [klagers bank] ikke var i stand til at gå videre med sagen på det foreliggende grundlag efter din mail af 16. februar 2020.

Ved mail af 2. marts 2020 kontaktede [klagers bank] således andelsboligforeningens likvidator, advokat [...] for at anmode om information om likvidationen fra foreningen.

Herudover havde [banken] blot en telefonsamtale med dig, hvor han oplyste, at den kurs, som var angivet i de indfrielsestilbud fra [realkreditinstituttet], som du havde fremsendt, stadig var nogenlunde korrekt, men at han ikke på forhånd kunne angive den præcise indfrielseskurs. Der skete i øvrigt ikke nogen rådgivning fra [banken] i forbindelse med det påtænkte salg.

J.nr. 2021-0203 UL/li

Da [banken] ikke hørte nærmere fra hverken likvidator eller dig, foretog [banken] sig herefter ikke mere i sagen, før du den 13. januar 2021 atter kontaktede [banken] med en anmodning om at beregne indfrielseskursen.

Det var derfor først i 2021, at [banken] foretog en egentlig beregning af indfrielseskursen for obligationerne hos [realkreditinstituttet] og indgik en aftale om ejendomsfinansiering med andelsboligforeningen under likvidation. Da dette skete på et tidspunkt, hvor handlen allerede var endelig, kan dette ikke have haft indflydelse på hverken udarbejdelsen af salgsbudget eller handlens gennemførelse. Sælger havde således allerede på dette tidspunkt forpligtet sig efter købsaftalen til at indfri den gæld, som ikke skulle overtages af køber.

At der udover kursen oprindeligt angivet af [realkreditinstituttet] skulle beregnes en indeksfaktor, burde du i øvrigt selv have været opmærksom på som ejendomsmægler.

På denne baggrund må jeg afvise, at [banken] har et rådgiveransvar i denne sag.

Den 24. marts 2021 skrev indklagede til den advokat, der var likvidator i andelsboligforeningen (klager):

Ovenstående ejendom var som bekendt finansieret med indeksslån.

Indeksslånsproduktet rummer en række teknikaliteter, bl.a. når disse skal indfries.

I forbindelse med vurdering og efterfølgende salg, har jeg været i kontakt med [realkreditinstituttet] og [klagers bank] omkring vilkår for indfrielse heraf.

[Realkreditinstituttet] meddelte at de ikke kunne angive den korrekte indfrielseskurs, idet de underliggende obligationer skulle erhverves i markedet.

[Realkreditinstituttet] henviser til kundens pengeinstitut - [banken].

[Klagers bank] oplyser af flere gange, at lånene kan indfries til ca. kurs 140.

Jeg er ikke enig heri og beder medarbejderen undersøge forholdet nærmere –men får oplyst, at sagen er forelagt hovedkontoret, som bekræfter at lånet kan indfries til denne kurs.

Jeg beder på baggrund heraf [banken] om at indfri lånene som anført.

Efter lånene er blevet indfriet bliver jeg igen kontaktet af [banken] der oplyser, at jeg desværre havde ret –lånene er blevet indfriet til kurs 393,72 !!

Jeg påberåber mig efterfølgende et rådgiveransvar, hvilket [banken] forventeligt afviser.

[Banken] er af den opfattelse, at foreningen ikke har lidt et tab, idet foreningen jo havde solgt ejendommen uagtet de fra starten havde fået oplyst den korrekte kurs.

Tilbage står, at foreningens provenu på baggrund af ovenstående er reduceret fra kr. 2.750.724 til kr. 117.121.

Jeg hører gerne din stillingtagen til, hvorvidt sagen skal forfølges nærmere overfor [banken].

Samme dag svarede likvidator bl.a.:

J.nr. 2021-0203 UL/li

Tak for din mail. Det skal selvsagt forfølges overfor [klagers bank]. Foreningen havde ikke solgt. De har indrettet sig efter det oplyste provenu.

Den 2. juli 2021 skrev likvidator til indklagede:

Som likvidator i Andelsboligforeningen, [...] under likvidation skal jeg meddele, at det er Andelsboligforeningens opfattelse, at der foreligger et ansvar hos dig i forhold til det konstaterede mindre provenu, som nu er indgået Andelsboligforeningen efter salg af ejendommen.

Du udarbejdede på Andelsboligforeningens foranledning (den tidligere bestyrelses foranledning) et salgsbudget vedrørende ejendommen [...]. Salgsbudgettet er af den 31. oktober 2019. Du udarbejdede ligeledes en vurderingsrapport af den 29. oktober 2019.

I henhold til salgsbudgettet var der et anslået provenu på kr. 2.637.894,00 efter indfrielse af eksisterende lån.

Forinden udarbejdelse af salgsbudgettet havde du været i dialog med realkredit om kurser til indfrielse.

Andelshaverne anvendte salgsbudget og det estimerede provenu i forbindelse med stillingtagen til Andelsboligforeningens fortsatte virke. Der blev den 25. november 2019, og med udgangspunkt i salgsbudget og vurdering af ejendommen, truffet beslutning om at tage Andelsboligforeningen under likvidation og sætte ejendommen til salg med en udbudspris, som foreslået i salgsbudgettet for kr. 4.500.000,00. Udbud skulle ske via [indklagede].

Der blev efterfølgende indgået en formidlingsaftale mellem Andelsboligforeningen i likvidation og [indklagede]. Formidlingsaftalen er af den 10. december 2019.

Af formidlingsaftalens pkt. 10, andre vilkår, fremgår det, at sælger forinden underskrift af formidlingsaftalen har modtaget et salgsbudget.

Ejendommen blev herefter sat til salg. Der blev som bekendt opnået salg i henhold til købsaftale af den 27. oktober 2020 til en salgspris på kr. 4.500.000,00.

J.nr. 2021-0203 UL/li

Jeg henviser til den af dig fremsendte mailkorrespondance mellem [klagers bank] og [indklagede]. Det fremgår af denne mailkorrespondance, at du gentagne gange har rykket for indfrielse og herunder for indfrielseskurser. Hverken Andelsboligforeningen eller undertegnede var bekendt med denne mailkorrespondance.

Af mail fra [banken] af den 5. marts d.å. fremgår det, at banken har foretaget indfrielse af lånene. Indfrielseskursen var 140,15 og indeksfaktor 280,997. Indfrielse er således sket til en kurs inkl. indeksfaktor på ca. 393. Som følge af indfrielsen er Andelsboligforeningens provenu reduceret fra ca. kr. 2.750.000,00 til kr. 117.121,00.

Det er min opfattelse, at [indklagede], der har påtaget sig opdraget som ejendomsformidler i forbindelse med salget af [andelsboligforeningens ejendom], er underlagt reglerne i formidlingsloven, herunder om beregning af salgsprovenu og herunder ansvaret for, at dette er korrekt. Som det fremgår af lovens forarbejder, er en ejendomsmægler ansvarlig for det objektive grundlag. Da et ansvar beror på et objektivt grundlag og ikke på en culpa-bedømmelse er det efter min opfattelse uden betydning for [indklagedes] ansvar overfor Andelsboligforeningen om, hvorvidt [banken] afgav de korrekte oplysninger eller ej.

Det er min opfattelse, at Andelsboligforeningen, som forbruger, kunne indrette sig i tillid til det oplyste salgsprovenu. Der er herefter lidt et tab. Tabet udgør den indeksfaktor, som ikke blev oplyst og medtaget i salgsprovenuberegningen.

Jeg skal på baggrund af ovennævnte anmode dit ansvarsforsikringsselskab om at genoverveje sagen.

Jeg har opfordret Andelsboligforeningens tidligere bestyrelse til, at de foretager en selvstændig undersøgelse og gerne ved egen advokat af samtlige forhold i forbindelse med salg af Andelsboligforeningens ejendom.

Det fremgår af sagen, at indklagedes ansvarsforsikringsselskab afviste, at indklagede kunne gøres ansvarlig.

J.nr. 2021-0203 UL/li

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal betale godtgørelse til klager.

Klager, der er en andelsboligforening, besluttede at likvidere foreningen og sælge foreningens ejendom.

Klager indgik formidlingsaftale med indklagede, og der fremkom et købstilbud på 4,5 mio. kr. Indklagede udarbejdede salgsbudget af 29. oktober 2019 i den forbindelse. Desværre blev handlen ikke gennemført.

Efter et par måneder var der en anden interesseret køber, og der blev indgået købsaftale om salg for 4,5 mio. kr. Indklagede udarbejdede ikke et nyt salgsbudget til klager i den forbindelse. Det er derfor salgsbudgettet af 29. oktober 2019, som er beregnet på baggrund af samme pris, som ligger til grund for salget.

Først flere måneder senere udarbejdede indklagede et nyt salgsbudget til klager.

Klager opdagede, at de indekslån, der skulle indfries i forbindelse med handlen, i salgsbudgettet var medtaget med alt for lave indfrielsesbeløb. Klagers provenu blev således 2.575.617 kr. mindre end beregnet af indklagede. Det er dette beløb indklagede skal godtgøre klager.

Indklagede har over for klager påtaget sig ansvaret for fejlen og har anmeldt sagen til sit ansvarsforsikringsselskab. Selskabet har dog afvist at udbetale erstatning.

At der ikke er lavet en provenuberegning med samme dato som købsaftalen er ikke en begrundelse, der kan bære, at indklagede undgår sit objektive ansvar. Der er vel nærmest tale om en culpøst forhold, idet indklagede ikke har undersøgt indfrielsen korrekt.

Indklagede har anført, at klager ikke kan betragtes som forbruger. Klager er imidlertid en andelsboligforening, der omfatter privat beboelse og som udgangspunkt ejerne. Hovedparten af andelslejlighederne blev beboet af ejerne, men to blev lejet ud dels til en forældre og dels til en lejer.

Indklagede har bl.a. anført:

Principalt gøres det gældende, at klager ikke er forbruger, og Klagenævnet kan derfor ikke behandle sagen. Lov om formidling af fast ejendom gælder derfor heller ikke i forholdet mellem klager og indklagede og dermed heller ikke reglen om

J.nr. 2021-0203 UL/li

mæglerens objektive ansvar for korrekt provenuberegning ved salg.

På det tidspunkt, hvor handlen blev gennemført, var der kun 2 andelshavere, der beboede ejendommen, og andelsboligforeningens formand har på intet tidspunkt beboet ejendommen.

Subsidiært gøres det gældende, at indklagede ikke skal betale godtgørelse til klager.

Reglen i § 47 i lov om formidling af fast ejendom m.v. om mægleres objektive ansvar ved fejl i provenuberegninger gælder alene, hvis der er foretaget en forkert beregning af provenu i forbindelse med et salg.

Indklagede har slet ikke foretaget nogen beregning af provenu i forbindelse med den gennemførte handel. Der er således ikke foretaget en forkert beregning af provenu i lovens forstand.

Fejl i et salgsbudget, som er udarbejdet på et andet tidspunkt end selve salget, kan derfor ikke danne grundlag for objektivt ansvar for en ejendomsmægler.

Det er ikke korrekt, at indklagede over for klager har påtaget sig ansvaret for differencen i provenuet. Indklagede har alene oplyst, at han ville anmelde sagen til sit ansvarsforsikringsselskab, hvis klager eller likvidator ønskede det. Indklagede oplyste samtidig, at han ikke selv ville forholde sig til et eventuelt ansvar.

Nævnet udtaler:

Ifølge nævnets vedtægter § 2, stk. 1, behandler nævnet klager fra forbrugere.

Nævnet finder det godtgjort, at andelsboligforeningens formål har været beboelse for foreningens andelshavere.

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 4, stk. 1, nr. 2, at en forbruger i denne lov forstås som: "En person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende."

Af lovbemærkningerne fremgår, at en andelsboligforening er at anse som forbruger i lovens forstand.

J.nr. 2021-0203 UL/li

Nævnet anser derfor klager som forbruger, og nævnet har herefter kompetence til at behandle klagen.

Af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 37 fremgår, at mægleren har pligt til at beregne salgsprovenu, jf. § 38.

Det følger af § 38 i samme lov:

”Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse foretage en særskilt beregning af salgsprovenu i form af et salgsbudget beregnet ud fra den kontantpris, som ejendommen udbydes til.

Stk. 2. Aftales der ændret udbudspris, skal ejendomsmægleren umiddelbart herefter udarbejde et nyt salgsbudget.

Stk. 3. Ved salg skal beregningen af salgsprovenuet ske på grundlag af købsaftalens vilkår.”

Det følger af § 47 i samme lov, at hvis der til skade for forbrugeren er foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, og forbrugeren er i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

Nævnet finder, at mægleren groft har tilsidesat sine pligter ifølge loven ved i salgsbudgetterne af 9. december 2019 og 22. februar 2021 at have medregnet forkerte indfrielsesbeløb vedrørende de 2 indestående realkreditlån, der skulle indfries i forbindelse med handlen, og ved ikke at have udarbejdet salgsprovenuberegning til klager umiddelbart forud for klagers underskrivelse af købsaftalen den 22. oktober 2020.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klager har lidt et tab i den forbindelse. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Det følger af § 47, at der alene kan tilkendes godtgørelse, hvis der er sket en forkert beregning af provenu i forbindelse med salg. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at betale godtgørelse til klager på baggrund af det salgsbudget, der blev udarbejdet forud for formidlingsaftalens indgåelse, den 9. december 2019, eller salgsbudgettet af 22. februar 2021, der blev udarbejdet ca. 4 måneder efter købsaftalens indgåelse.

Nævnet finder, at indklagede som følge af sit alvorligt mangelfulde mæglerarbejde skal fortabe sit krav på betaling af 179.181,25 kr. Nævnet har herved lagt vægt på, at indklagede på intet tidspunkt i forløbet har oplyst klager om, at lånet skulle indekseres i forbindelse med indfrielsen, medregnet indeksering i salgsbudgetterne

J.nr. 2021-0203 UL/li

eller taget udtrykkeligt forbehold for den endelige indeksering. Klager har dermed ikke haft det korrekte grundlag at træffe salgsbeslutning på.

Da klager har fået medhold i en del af klagen, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klager, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

Da indklagede ikke bidrager til nævnets drift via medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening, skal indklagede endvidere betale 10.000 kr. + moms til nævnet for behandling af nærværende klagesag, jf. nævnets vedtægter § 27, bekendtgørelse om godkendelse af private tvistløsningsorganer § 27, og bekendtgørelse om omkostninger ved godkendte, private klage- eller ankenævn § 3.

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde mæglerarbejde tages til følge.

Kravet om godtgørelse eller erstatning tages ikke til følge, men indklagede pålægges at fortabe sit krav på betaling for salget.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

Indklagede skal betale 12.500 kr. til nævnet.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand