

J.nr. 2024-0049 LI/ul

København, den 27. november 2024

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MDE
Mogens Steffensen
Amagerbrogade 252
2300 København S

Nævnet har modtaget klagen den 30. april 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har ydet en mangelfuld køberrådgivning i forbindelse med klagernes køb af en ejendom, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne og/eller skal fortabe sit vederlag helt eller delvis.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Den i sagen omhandlede ejendom havde tidligere været anvendt til opholdssted/bofællesskab/botræning for unge. I forbindelse med etablering af dette havde kommunen haft korrespondance med flere interesserede købere af ejendommen og disses erhvervsrådgivere.

Den 3. september 2014 skrev kommunen til en erhvervsrådgiver, som havde skrevet til kommunen på vegne af en interesseret køber, vedrørende ejendommens

J.nr. 2024-0049 LI/ul

anvendelse bl.a.:

Jeg har i sidste uge haft kontakt med [den senere sælger af ejendommen] vedr. denne ejendom, hvor de ønsker at etablere opholdssted for børn i alderen 12- 17 år. Vi har skrevet sammen en del gange og det kræver ikke landzonetilladelse til at etablere det opholdssted han beskrev for mig.

Hvis det ikke er den forespørgsel det drejer sig om, men en forespørgsel vedr. en anden sag, så kræver det at jeg får nogle flere oplysninger om hvad og hvordan de ønsker at anvende ejendommen, inden jeg kan give det korrekte svar til hvad der kræves.

Samme dag svarede erhvervsrådgiveren bl.a.:

Jeg ønsker blot at vide følgende pt.

- Kan der etableres et bofællesskab - § 85 og § 107 også kaldet bo træning i aldersgruppen 18-30 år - på ovennævnte adresse.

Kan dette ikke tillades, er der ingen grund for at arbejde videre med sagen.

I modsat fald, vil fornødne ansøgninger om bygningsmæssige forhold mm. tilgå senere.

Senere samme dag svarede kommunen yderligere bl.a.:

Det jeg har brug for at vide er:

-hvor mange skal bo der?

-er der pædagoger e.l. tilstede og er det døgnet rundt?

-hvad er pædagogernes funktion?

-skal der ske medicinsk/terapeutisk behandling?

-skal beboerne kun bo der eller skal der ske undervisning, jobtræning e.l.?

-skal der evt. ske en tilbygning til ejendommen?

Ud fra disse oplysninger kan jeg vurdere om det kræver en landzonetilladelse til etablering.

Den 5. september 2014 svarede kommunen på baggrund af en redegørelse fra en anden interesseret køber bl.a.:

J.nr. 2024-0049 LI/ul

Ejendommen ligger i landzone og i landzone kan man etablere socialpædagogiske opholdssteder, **uden** at der skal meddeles en tilladelse hvis:

- hovedformålet er bolig
- der ikke skal foregå medicinsk behandling
- at der bor ca. 5-8 personer
- at bygningen ikke skal fungere som arbejdssted eller skole for beboerne.

Kort og godt, hvis bostedet skal fungere som et alternativt hjem for børnene/de unge kræver det ingen landzonetilladelse.

Og vi vurderer at bostedet skal fungere sådan i jeres tilfælde og I skal dermed ikke have en landzonetilladelse til at tage stuehuset i brug. (I fortsætter blot anvendelsen af ejendommen som bolig).

Men, men - såfremt I ønsker at anvende driftbygningerne/laderne til motionsrum, værksted, gildesal eller lignende SKAL der søges landzonetilladelse og byggetilladelse til at ændre anvendelse af dem. Ansøgningsskemaer kan findes på [www.\[...\]](http://www[...]). Sammen med ansøgning om byggetilladelse skal der ligeledes fremsendes tegninger. Vejledning om tegningsmaterialet kan findes på samme hjemmeside.

Alt det gælder naturligvis kun tilladelser fra byggemyndigheden. Om der skal indhentes tilladelser fra andre sektorer i kommunen ved jeg desværre ikke.

Skulle der være spørgsmål, er du naturligvis velkommen til at skrive til mig.

Den senere sælger af ejendommen købte herefter ejendommen og etablerede et bofælleskab/opholdssted for unge.

Den 16. juni 2017 skrev sælger af ejendommen på ny til kommunen:

Som jeg fortalte i telefonen så ønsker vi at udvide vores opholdssted fra 7 til 9 unge i alderen 12 - 18 år.

Jeg skal i den forbindelse sikre mig, at det ikke er nødvendigt at sikkerheden(udgange, brændstiger og lign.) ændres.

- Jeg husker, at over 10 boende unge kræver en større ændring, dog er jeg usikker på om det er forskelligt i kommunerne.
- Skal personalet tælles med, og er der forskel på om de er sovende eller vågne.

Det er et par spørgsmål som jeg naturligvis skal have besvaret inden vi foretager ændringen.

Den 20. juni 2017 svarede kommunen:

J.nr. 2024-0049 LI/ul

Ejendommen [...] ligger i landzone.

I landzone kan man etablere socialpædagogiske opholdssteder, **uden** at der skal meddeles en tilladelse hvis:

-hovedformålet er bolig

-der ikke skal foregå medicinsk behandling

-at der bor ca. 5-8 personer

-at bygningen ikke skal fungere som arbejdssted eller skole for beboerne

Kort og godt, hvis bostedet fungerer som et alternativt hjem for børnene kræver det ingen landzonetilladelse.

Selvom I nu kommer op på 9 personer vurderer vi, det stadig kan lade sig gøre uden en landzonetilladelse.

Såfremt der sker større om- eller tilbygninger kræver det en byggetilladelse. Renovering kræver ikke byggetilladelse.

Sælger satte ejendommen til salg via sælgermægler.

I 2022 ønskede klagerne at købe ejendommen. Klagerne fik i den forbindelse udleveret salgsoptilling af 2. juni 2022. Det fremgik af beskrivelse af ejendommen bl.a.:

Resten af matriklen bliver ved med at give. Ud over en lille kælder på 12 kvm, så finder I to gode udbygninger på i alt 503 kvm. Den ene er totalrenoveret inden for de sidste år, og således fremstår det ganske flot i dag med køkkenafsnit, opholdsrum og en fordelingsgang, som fører til to flotte klasselokaler. Det fremstår flot og absolut i super stand – endvidere med toiletområde med to toiletter. Hertil finder I en stor aktivitetssal, hvor I kan spille basket, bordtennis – ja, kun fantasien sætter grænserne for jer her. Den anden udbygning er udnyttet med værksteder, depoter og garage med port samt fyrrum med træpiller. Her er altså plads til skabertrang og hænder, der er skruet rigtigt på.

I den grønne have finder I et flot bålhus, og her kan ilden knitre, imens I kan høre klukken fra den flotte hønsegård. Således kan I få friske morgenæg til den langsomme søndagsbrunch. Ligesom alt andet stort på [ejendommen] kan I glæde jer til store grønne områder og en stor gårdsplads; alt sammen i fredfyldte i rolige omgivelser velegnet til den store familie, til bofællesskabet, firmadomicilen, institutionen eller lige præcis det, I er på udkig efter.

[...]

Arealer

Grundareal udgør:	15.101 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	276 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	199 m ²
Boligareal i alt:	475 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	03.01.2022

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 25. juli 2022 og af sælger den 26. juli 2022 købte klagerne ejendommen til en kontantpris på 2,775 mio. kr.

J.nr. 2024-0049 LI/ul

Overtagelsesdagen var aftalt til 1. september 2022. Det fremgik af købsaftalen, at indklagede var klagerens køberrådgiver. Det fremgik videre af købsaftalen, at klagerne i forbindelse med handlen bl.a. fik udleveret BBR-Meddelelse og ejendomsdatarapport. Det fremgik af købsaftalen bl.a.:

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

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[...]

BBR-meddelelse:

Køber er bekendt med, at oplysninger ifølge BBR- meddelelse, både vedrørende arealer og andre oplysninger, er på baggrund af tidligere og nuværende ejeres oplysninger og ikke nødvendigvis i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Køber kan ikke gøre krav mod sælger/mægler for eventuelle uoverensstemmelser.

Det fremgik af BBR-Meddelelse af 23. juli 2022 bl.a.:

Bygningsnr.: 1

[...]

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

[...]

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	276	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	475
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kældere	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kældere & tagetage)	276	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kældere	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kældere & tagetage	1
Samlet kælderareal	12	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	12	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	216	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	199	Heraf indbygget garage i kældere	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

[...]

Bygningsnr.: 3

[...]

Bygningens anvendelse: Tiloversbleven landbrugsbygning (Bygningens anvendelse 970)

[...]

J.nr. 2024-0049 LI/ul

Areal

Samlet bygningsareal: 299 m2

Bebygget areal: 299 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Bemærkninger for bygning:

150 kvm. hestestald - 150 kvm maskinhus

[...]

Bygningsnr.: 5

[...]

Areal

Samlet bygningsareal: 204 m2

Bebygget areal: 204 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Det fremgik af ejendomsdatarapport af 23. juli 2022 bl.a.:

Anvendelse:..... Fritliggende enfamiliehus
 Samlet grundareal:..... 15101 m²
 Samlet bebygget areal:..... 779 m²
 Samlet boligareal:..... 475 m²
 Samlet erhvervsareal:..... 0 m²
 Samlet antal værelser:..... 12

Den 26. juli 2022 indgik klagerne en aftale med indklagede om køberrådgivning. Det fremgik af aftalen bl.a.:

Rådgivningsaftale - for ejerboliger

[...]

2. Vederlag og betaling

Det er mellem parterne aftalt, at ejendomsmæglervirksomhedens vederlag udgør flg.:

Vederlag inkl. moms, jf. afsnit 3 for arbejdets nærmere omfang	kr. 9.000,00
Udlæg til tredjemand inkl. evt. moms (anslået)	kr. _____
I alt	kr. 9.000,00
Tillæg for udførelse af berigtigelse inkl. moms, herunder tinglysning af skøde, jf. nedenfor angående tinglysningsafgift*	kr. _____
I alt, inkl. evt. udførelse af berigtigelse	kr. 9.000,00

Det samlede beløb skal betales til ejendomsmæglervirksomheden senest jvf. fremsendt faktura

[...]

J.nr. 2024-0049 LI/ul

3. Ejendomsmæglervirksomhedens opgaver

Ejendomsmæglervirksomheden vil udføre flg. opgaver i forbindelse med rådgivningen, såfremt det er relevant i den konkrete handel:

Inden handlen:

- Hjælpe køber til at finde en passende ejendom efter købers ønske
- Undersøge muligheder for finansiering af købet/evt. henvise til alternative finansieringsforslag
- Deltagelse af fremvisning af ejendommen

I forbindelse med handlen:

- | | |
|---|----------|
| - Gennemgang af købsaftale / andet aftaledokument | 2.500,00 |
| - Gennemgang af handlens dokumenter bilagt købsaftalen/aftaledokumentet | 2.500,00 |
| - Rådgivning af fordele og ulemper/risici ved købet | 1.000,00 |
| - Deltagelse i forhandlinger vedr. købsprisen og/eller handlens øvrige vilkår | 500,00 |
| - Udarbejdelse af godkendelsesskrivelse til sælgers mægler / sælger | 1.000,00 |
| - Opfølgning over for sælgers mægler / sælger med henblik på endelig handel | 500,00 |

Efter endelig handel:

- | | |
|---|--------|
| - Udarbejdelse/ gennemgang af skøde | 500,00 |
| - Udarbejdelse/gennemgang af refusionsopgørelse | 500,00 |

I alt

9.000,00

Opdraget omfatter ikke rådgivning/bistand vedr. efterfølgende konstatering af mangler eller fejlagtige oplysninger vedr. ejendommen el.lign., med mindre andet er aftalt ovenover.

Samme dag skrev indklagede til klagerne bl.a.:

Jeg har nu læst købsaftalen og de medfølgende dokumenter igennem.

Jeg noterer her – i listeform, mine bemærkninger og kommentarer.

[...]

BBR- ejermeddelelse:

Det fremgår at bygning 3 og 5 ingen varmeinstallation har, er det korrekt?

Den samme dag svarede klagerne bl.a.:

BBR- ejermeddelelse, i bygning 3 er der 2 vand til luft varmepumper tilsluttet i loftet (kalorifere enhed, tror jeg nok det hedder). Så jeg må klart formode at de er tilsluttet pillefyret, der er placeret i bygning 5.
I bygning 5 har vi desuden set almindelige radiatorer, så det samme bør gælde her mht at de er tilsluttet til pillefyret. Vi har brug for fjernbetjeningen til disse.
Derudover er der på alle radiatorer i bygning 1 monteret termostater, der er app styret. Så der vil vi jo gerne have en form for overdragelse/instruks.

Den 22. august 2022 sendte indklagede faktura til klagerne på 9.000 kr. for sin køberrådgivning.

J.nr. 2024-0049 LI/ul

Handlen blev gennemført. Klagerne har oplyst, at de efter overtagelsen af ejendommen rettede henvendelse til kommunen for at få tilrettet BBR-oplysninger vedrørende bygning 3 og 5, og at kommunen oplyste, at der ikke var søgt om byggetilladelse til bygning 3 og 5 eller til de 2 ikke-registrerede bygninger, og at der skulle byggetilladelse til. Klagerne har videre oplyst, at kommunen herefter startede byggesag op.

Den 25. maj 2023 skrev kommunen til klagerne bl.a.:

Tak for din mail og beskrivelse af de påtænkte aktiviteter.

Indretning af lokaler til undervisning kræver, som vi også talte om på mødet, en landzonetilladelse, da anvendelsen ikke umiddelbart falder ind under en undtagelse – så langt så godt.

Jeg vil nu på baggrund af din mail, oprette en forespørgsel mhp. drøftelse af anvendelsen med mine kollegaer i planteamet. Efter høringen af planteamet er slut, vil jeg vende tilbage med et skriftligt svar vedr. forholdet til landzonetilladelsen.

Med et forhåbentligt positivt svar fra mine kollegaer, tænker jeg at det vil være fint, hvis vi bagefter så småt starter landzonesagen – med tilhørende ansøgning (f.eks. en gang på den anden side af sommerferien). Så kan sagen stille og roligt gå sin gang. Det er ikke så væsentligt, hvor hurtigt det går. Det vigtige er, at sagen er i gang.

I forbindelse med forespørgslen, vil jeg dog indledningsvist spørge en lille smule ind til omfanget. Til mødet nævnte du, at der skulle ske undervisning af måske 6 børn. Er det fortsat jeres tanke?

Den 20. juni 2023 sendte et rådgivende ingeniørfirma 2 fakturaer på 7.562,50 kr. og 13.934,38 kr. dateret henholdsvis 31. maj 2023 og 16. juni 2023 til klagerne. Det fremgik heraf, at fakturaerne vedrørte rådgivningsarbejde for perioden januar 2023 til februar 2023 og for perioden marts 2023 til maj 2023. Det fremgik videre bl.a.:

Granskning af byggesagsarkiv

Møde med [kommunen]

Opmåling og optegning

Kalkulation/vurdering af omkostninger.

Det rådgivende ingeniørfirma udfærdigede den 20. juni 2023 et notat vedrørende "Lovliggørelse af undervisning og hobbyrum" til klagerne. Det fremgår heraf bl.a.:

J.nr. 2024-0049 LI/ul

Indledning:

Ejer har henvendt sig, efter overtagelse af ejendommen i 2022, da de bliver opmærksomme på, at de har en overflødiggjort landbrugsbygning, som er indrettet til klasselokaler til undervisning og hobbyrum, som ikke er godkendt af [kommunen]. Ifølge salgsmaterialet fra ejendomsmægler er bygningen klar til brug.

Faktiske forhold:

Byggeriet er opført som landbrugsbygning, men har ændret status til overflødiggjort landbrugsbygning, og er ved tidligere ejer indrettet til undervisning m. klasselokaler, med tilhørende anretterkøkken, toilet og et rum, som kan anvendes gildesal, hobbyrum mv.

En sådan en anvendelsesændring burde der være ansøgt om byggetilladelse til inden indretning.

Tegninger:

[Det rådgivende ingeniørfirma] har registeret og optegnet bygningen med henblik på at søge byggetilladelse og evt. landzonetilladelse.

Tegninger er vedlagt som bilag.

Beskrivelse af opgaven:

[...] har fået til opgave at udarbejde overslag på udgifter i forbindelse med lovliggørelse fra tiloversbleven landbrugsbygning til klasselokaler samt hobbyrum. Da opgaven endnu har et ukendt omfang, er det nødvendigt at bruge tid på en indledende undersøgelse af flere forhold, for at fastslå, de endelige ombygningsarbejder (projektering), for at overholde kravene til, at bygningen kan anvendes, som det er beskrevet i salgsmaterialet fra [sælgermægler].

Det er i den indledende fase konstateret at der kan være uoverensstemmelser mellem kravene i bygningsreglement 2018 og faktiske forhold. Der er derfor behov for yderligere undersøgelser i en fase 1, hvor krav i bygningsreglement 2018 kan holdes op imod faktiske forhold. Herefter kan der udarbejdes et endeligt budget for hhv. rådgivning og ombygningsarbejder i fase 2.

Overslag på rådgivning:*Indledende fase - Forbrugt tid:*

Indledning dialog og Registrering og optegning	<u>26,75 timer</u>
I alt faktureret	kr. 18.710 ex moms

1. fase - Overslag på tidsforbrug for indledende undersøgelser:

Generel rådgivning i forbindelse med lovliggørelse:	6 timer
Energi:	4 timer
Brand:	4 timer
Lys og øvrige tekniske installationer:	4 timer
Ventilation:	4 timer
Myndighedsdialog:	<u>3 timer</u>
I alt	25 timer

J.nr. 2024-0049 LI/ul

2. fase - Overslag på tidsforbrug på rådgivning i forbindelse med projektering:

Generel rådgivning i forbindelse med lovgivning:	15 timer
Energi:	5 timer
Brand - BK2:	50 timer
Lys og øvrige tekniske installationer:	15 timer
Myndighedsdialog:	15 timer
Færdigmelding:	<u>30 timer</u>
I alt	130 timer

130 timer til kr. 900 ex. moms.: kr. 117.000 ex. moms.

2. fase - Overslag på udgifter til inspektioner:

TV-inspektion - vvs-eftersyn	kr. 25.000 ex. moms
El-eftersyn:	kr. 30.000 ex. moms
I alt forventet håndværkere:	kr. 55.000 ex. moms

2. fase Forventet forbrug til myndighedsbehandling - [kommunen]:

Byggesagsgebyr:	15 timer til kr. 480 kr. ex. moms
I alt [kommunen]:	kr. 7200 ex. moms.

Opsummering:Indledende:

[Rådgivningsfirmaet]:	kr. 18.710 ex moms
-----------------------	--------------------

1. fase:

[Rådg.firmaet]: 25 timer til kr. 900 ex.moms.:	kr. 22.500 ex moms
--	--------------------

2. fase:

[Rådg. firmaet]: 130 timer til 900 ex.moms.:	kr. 117.000 ex moms
Håndværkere:	kr. 55.000 ex. moms
[Kommunen]:	kr. 7200 ex. moms

Overslag for samlet udgift for honorar, forundersøgelser og gebyr for myndighedsbehandling for lovgivning:

Afrundet i alt kr. 220.000 ex. moms

I nærværende budget indgår ikke udgifter til eventuelle ombygningsarbejder, som kan endeligt fastslås i fase 2.

Hvis der er yderligere spørgsmål, står vi gerne til rådighed.

[...]

Bilag:

- Tegningsmappe

[...]

J.nr. 2024-0049 LI/ul



BBR-INFO			
Grund	-	15.101	m²
Bygning 1	-	276	m²
Bygning 3	-	331	m²
Bygning 5	-	299	m²
Bebygget areal-		906	m²
2 småhuse på under samlet 50 m²			
Fradag for småhuse -		50	m²

Den 12. januar 2024 skrev en advokat på vegne af klagerne til indklagede bl.a.:

Jeg retter henvendelse til jer på vegne af [klagerne], der ved købsaftale af 25. juli 2022 købte ejendommen beliggende [...].

Der var ifølge købsaftalen aftalt en overtagelsesdag der hed den 1. september 2022. Købsaftalen indeholdt såvel et bankforbehold, som et rådgiverforbehold. I blev anført som købernes [klagerne] rådgivere i handlen, og i havde således 6 hverdage efter begge parter havde underskrevet købsaftalen, til at godkende handlen i dens helhed.

J.nr. 2024-0049 LI/ul

[...]

Ejendommen er i det hele beskrevet i salgsoptillingen af 2. juni 2022, hvoraf følgende bl.a. fremgår om ejendommen:

Resten af matriklen bliver ved med at give. Ud over en lille kælder på 12 kvm, så finder I to gode udbygninger på i alt 503 kvm. Den ene er totalrenoveret inden for de sidste år, og således fremstår det ganske flot i dag med køkkenafsnit, opholdsrum og en fordelingsgang, som fører til to flotte klasselokaler. Det fremstår flot og absolut i super stand – endvidere med toiletområde med to toiletter. Hertil finder I en stor aktivitetssal, hvor I kan spille basket, bordtennis – ja, kun fantasien sætter grænserne for jer her. Den anden udbygning er udnyttet med værksteder, depoter og garage med port samt fyrrum med træpiller. Her er altså plads til skabertrang og hænder, der er skruet rigtigt på.

Ifølge BBR-meddelelsen for ejendommen på daværende tidspunkt, var der tale om 2 bygninger, der var kategoriseret som "overflødiggjort landbrugsbygning", herunder at der ikke var nogen varmeinstallation i bygningerne.

Imidlertid kan det konstateres ud fra beskrivelsen i salgsoptillingen, samt de billeder der fremgår af salgsoptillingen, at bygningen er totalrenoveret, med opførelse af køkken, klasselokaler, toiletter mv. De faktiske forhold afviger således væsentligt fra det i BBR-meddelelsen anførte.

Jeg bemærker, at en sådan renovering af ejendommen kræver byggetilladelse, og at kategoriseringen i BBR, samt manglende oplysning i BBR og ejendomsdata-rapporten om, at der ikke var en igangværende byggesag burde tydeliggøre, at der var en fejl i BBR-meddelelsen.

Der var ligeledes på ejendommen opført en bålhytte samt et hønsehus, der ikke fremgik af BBR-meddelelsen. Mine klienter har oplyst herom til [kommunen], der er relevant byggemyndighed, og de har oprette 2 byggesager på ejendommen.

Jeg kan konstatere, at der ikke er gjort bemærkninger herom i forbindelse med jeres godkendelse af handlen.

Som professionelle rådgivere, er det min opfattelse, at I burde have gjort indsigelser herom i forbindelse med jeres godkendelse af handlen, og at jeres undladelse heraf udgør en rådgivningsmæssig fejl, der medfører et rådgiveransvar for jer.

Mine klienter har været i kontakt med det rådgivende ingeniørfirma [...], der har udarbejdet en beskrivelse af de overflødiggjorte landbrugsbygninger samt givet et overslag på omkostningerne til ansøgning om byggetilladelse, samt

udgifter til lovliggørelse af byggeriet. Jeg vedhæfter beskrivelsen. Som det fremgår, udgør overslaget 220.000 kr. med tillæg af moms, i alt 275.000 kr. Hertil indgår ikke eventuelle udgifter til en ombygning, der evt. måtte vise sig nødvendig, samt udgifter til lovliggørelse af bålhytte og hønsehus.

J.nr. 2024-0049 LI/ul

Jeg skal på vegne af mine klienter gøre dette erstatningskrav gældende mod jer. Det er min opfattelse, at de erstatningsretlige betingelser for at ifalde et rådgiveransvar er til stede, og at mine klienter således er berettiget til erstatning for deres tab.

Jeg er vidende om, at mine klienter tidligere har skrevet til jer og har gjort opmærksom på problemerne i forhold til ejendommen.

Jeg skal anmode om at anerkende jeres ansvar i nærværende sag, samt at anmelde skaden overfor jeres ansvarsforsikringsselskab.

Jeg er naturligvis til rådighed ved spørgsmål.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagedes rådgivning har været mangelfuld, og indklagede har derfor handlet ansvarspådragende, hvilket har påført klagerne et tab på 275.000 kr. Dette er dokumenteret ved honoraroverslaget fra ingeniørfirmaet. Derudover gøres det gældende, at rådgivningen fra indklagede var så mangelfuld, at det skal være salærfortabende, og at indklagede derfor skal tilbagebetale sit rådgiverhonorar på 9.000 kr. til klagerne.

Indklagede har givet mangelfuld information til klagerne vedrørende registrering af bygninger i BBR-Meddelelsen.

Der var i købsaftalen taget et forbehold for oplysninger, som fremgik af BBR-Meddelelsen.

Klagerne fik i forbindelse med handlen udleveret kopi af dagældende BBR-Meddelelse. Det fremgik heraf, at der på ejendommen var flere bygninger, hvoraf alene 3 var registreret.

Den ene af bygningerne, angivet som bygningsnummer 3, var den bygning, som indeholdt kursusfaciliteter, og som ifølge beskrivelsen i salgsoptillingen var totalrenoveret og bl.a. indeholdt klasselokaler, køkkenafsnit, opholdsrum med videre. Bygningen havde ifølge BBR-Meddelelsen anvendelseskode 970: Tiloversbleven landbrugsbygning.

Trods denne beskrivelse af bygningen sammenholdt med registreringen i BBR-Meddelelsen gjorde indklagede ikke bemærkninger herom i forbindelse med sin

J.nr. 2024-0049 LI/ul

rådgivning af klagerne.

Klagerne rettede efter deres overtagelse af ejendommen henvendelse til kommunen, idet klagerne ønskede at berigtige BBR-Meddelelsen for så vidt angik de 2 bygninger, der ikke var registreret i BBR-Meddelelsen.

Kommunen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der aldrig var søgt om byggetilladelse, hverken til de 2 ikke-registrerede bygninger eller til bygning 3. Kommunen startede herefter en byggesag op.

Klagerne antog et rådgivende ingeniørfirma til at varetage deres interesser.

Ved mail af 25. maj 2023 oplyste kommunen, at indretning af lokaler til undervisning kræver en landzonetilladelse. Kommunen oplyste således, at sælgerne ikke havde søgt om en sådan tilladelse forud for sælgernes ombygning af ejendommen.

Klagerne har indhentet et overslag på rådgivning i forbindelse med lovliggørelse af tilbygningen, som udgør 275.000 kr. med forbehold for, at de renoveringsarbejder, som er udført på bygningen, er udført håndværksmæssigt korrekt.

Indklagede var klagerens køberrådgiver i forbindelse med klagerens køb af ejendommen. Dette arbejde er omfattet af lov om juridisk rådgivning. Det følger af lovens § 2, stk. 1, at den, som erhvervsmæssigt yder rådgivning af overvejende juridisk karakter, skal udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik for juridisk rådgivning. Rådgiveren skal herunder udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.

Det er klagerens opfattelse, at indklagede burde have gjort klagerne opmærksomme på de uoverensstemmelser, der var mellem BBR-Meddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen. Herunder er det klagerens opfattelse, at indklagede henset til ejendomsrådgiverens beskrivelse i salgsopstillingen burde være særligt opmærksom herpå.

Indretning af lokaler til undervisningsbrug krævede en landzonetilladelse, hvilket sælgerne ikke havde. Indklagede ville have haft mulighed for at undersøge dette – eller kunne ud fra BBR-Meddelelsen konstatere, at der ikke var søgt herom, henset til bygningens beskrivelse i BBR-Meddelelsen.

Indklagede har imidlertid ikke gjort bemærkninger herom i forhold til klagerne og derfor heller ikke gjort bemærkninger herom i forbindelse med, at handlen blev

J.nr. 2024-0049 LI/ul

endelig.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider, at indklagede skal ifalde et rådgiveransvar. Det ses i øvrigt ikke, at de erstatningsretlige betingelser er opfyldt i det hele, hvorfor opgørelsen af tabet på 275.000 kr. under alle omstændigheder må bestrides.

Det fremgik af salgsopstillingen, at den ene udbygning inden for det sidste år var totalrenoveret. Ligeledes fremgik det af købsaftalens punkt 14, hvilke bilag der var udleveret i forbindelse med handlen. Der fremgik ingen byggesager af denne oversigt.

Af BBR-meddelelsen fremgik, at bygning 3 var kategoriseret som "tiloversbleven landbrugsbygning". Af købsaftalen fremgår der intet om denne landbrugsbygning, ej heller var der medtaget nogle konkrete ansvarsfraskrivelser i forhold til de øvrige nævnte bygninger, men derimod en generel ansvarsfraskrivelse for så vidt angår BBR-Meddelelsens oplysninger.

Det ses ikke dokumenteret, hvilke udgifter til lovliggørelse der konkret er tale om. Renovering af "tiloversbleven landbrugsbygning" kræver ikke nødvendigvis byggetilladelse. Der ses at være ret vide rammer for, hvad bygningerne konkret må bruges til. Det ses bl.a. at være tilladt at indrette dem til undervisningsbrug, som de tidligere har været brugt til. Indklagede har ikke været bekendt med, hvordan klagerne konkret skulle bruge bygningerne, idet klagerne ikke har oplyst herom eller spurgt nærmere ind til forholdet, hvilket ofte er en forudsætning for at få en endnu mere dybdegående rådgivning omkring et konkret forhold. Dette på trods af at klagerne spurgte ind til øvrige konkrete forhold for så vidt angik BBR.

Indklagede har på ingen måde ud fra det modtagne materiale kunnet konstatere, at der skulle være forhold, der var ulovlige på salgstidspunktet, og som derfor skulle belyses nærmere. Klagerne har nævnt den manglende landzonetilladelse. I henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings norm D for køberrådgivning er en køberrådgiver kun pligtig til at indhente "relevante dokumenter og oplysninger" vedrørende ejendommen "i overensstemmelse med køberens behov, forudsætninger, betingelser og interesser".

Derfor ses der heller ikke umiddelbart at være et ansvarsgrundlag påhvilende indklagede. I givet fald opfordres klagerne til nærmere at redegøre for brugen af ejendommen, og om dette konkret har været oplyst til indklagede tidligere således, at indklagede havde denne forudsætning at rådgive ud fra.

Uanset ovenstående må det som det klare udgangspunkt være sælger, der har ansvaret for at have solgt en ejendom, hvor der muligvis ikke er søgt de nødvendige tilladelser hos kommunen. Ved gennemgang af kommunens digitale byggesagsarkiv kan det ses, at sælger har været i dialog med kommunen om mulighederne for indretning af bygningerne. Det blev i den forbindelse oplyst, at der muligvis skulle søges en byggetilladelse, men at dette ikke nødvendigvis var påkrævet ved renovering.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at indklagede var klagernes køberrådgiver i forbindelse med klagernes køb af ejendommen.

Dette rådgivningsarbejde var i 2023 omfattet af lov om juridisk rådgivning.

Det følger af lov om juridisk rådgivning § 2, stk. 1, at den, som erhvervsmæssigt yder rådgivning af overvejende juridisk karakter, skal udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik for juridisk rådgivning. Rådgiveren skal herunder udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.

Den 25. juli 2022 underskrev klagerne en købsaftale om køb af ejendommen. Den 26. juli 2022 indgik klagerne en skriftlig rådgivningsaftale med indklagede. Det fremgik heraf bl.a., at indklagede skulle gennemgå købsaftalen og handlens dokumenter, som var bilagt købsaftalen.

Det følger af købsaftalen, at klagerne i forbindelse med handlen bl.a. fik udleveret en salgsopstilling og BBR-Meddelelsen. Nævnet lægger til grund, at indklagede også modtog disse dokumenter.

Af salgsopstillingen fremgik bl.a.: "[...] finder I to gode udbygninger på i alt 503 kvm. Den ene er totalrenoveret inden for de sidste år, og således fremstår det ganske flot i dag med køkkenafsnit, opholdsrum og en fordelingsgang, som fører til to flotte klasselokaler. Det fremstår flot og absolut i super stand – endvidere med toiletområde med to toiletter." Det fremgik videre, at der på ejendommen var et bålhus og en hønsegård.

Af BBR-Meddelelse af 23. juli 2022 fremgår, at der er tale om en "Tiloversbleven landbrugsbygning" uden varmeinstallation. Der fremgår ikke, at der skulle være toiletter i bygningen. Det fremgår endelig: "Bemærkninger for bygning: 150 kvm

J.nr. 2024-0049 LI/ul

hestestald – 150 kvm maskinhus”. Bålhus og hønsegård fremgår ikke af BBR-Meddelelsen.

I købsaftalen var der taget et generelt forbehold om, at klagerne var bekendt med, at oplysningerne i BBR-Meddelelsen ”både vedrørende arealer og andre oplysninger” ikke nødvendigvis var i overensstemmelse med de faktiske forhold, og at klagerne ikke ville kunne gøre krav gældende over for sælger eller mægler for eventuelle uoverensstemmelser.

Den 26. juli 2022 spurgte indklagede i forbindelse med sin gennemgang af handlen og handlens dokumenter klagerne om, hvorvidt det var korrekt, at bygning 3 og 5 ingen varmeinstallation havde, hvortil klagerne svarede, at der var henholdsvis varmepumper og radiatorer i bygningerne, som måtte formodes at være tilsluttet ejendommens pillefyr.

Indklagede har som køberrådgiver bl.a. pligt til at foretage en gennemgang af købsaftalen og de tilhørende bilag, herunder undersøge, om der er eventuelle modstridende oplysninger. Såfremt der er uoverensstemmelser mellem oplysningerne i de forskellige dokumenter, har indklagede pligt til at foretage nærmere undersøgelser af uoverensstemmelserne – f.eks. ved at foretage henvendelse til sælgers ejendomsmægler herom. Indklagede har som køberrådgiver endvidere pligt til at oplyse klagerne herom.

Nævnet finder, at indklagede ved en gennemgang af oplysningerne i BBR-Meddelelsen sammenholdt med oplysninger, som fremgik af salgsopstillingen, burde have indset, at betegnelsen i BBR-Meddelelsen om bygning 3 og 5 ikke svarede til oplysningerne i salgsopstillingen om bygningernes anvendelse, og have gjort klagerne opmærksomme på, hvilken betydning dette havde eller kunne have for klagernes anvendelse af disse bygninger.

De indklagede burde endvidere have set, at bålhus og hønsegård ikke fremgik af BBR-Meddelelsen. Indklagede burde derfor endvidere have oplyst klagerne herom.

Nævnet finder, at indklagede ved sin undladelse heraf har foretaget en mangelfuld køberrådgivning, og at indklagede herved har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne ikke var i god tro om, at der var tale om lovlige og godkendte forhold på ejendommen.

På nuværende tidspunkt foreligger ikke oplysning om, hvorvidt indretningen af

bygning 3 og 5 kan lovliggøres og godkendes af kommunen, og om bålhus og hønsegård kan registreres i BBR. Som sagen foreligger oplyst for nævnet, er det således på nuværende tidspunkt usikkert, hvilke ombygninger der eventuelt skal til for at overholde kravene til, at bygningerne kan anvendes, som det er beskrevet i salgsmaterialet fra sælgermægler, herunder om kravene i bygningsreglement er opfyldt, og om den beskrevne anvendelse af bygning 3 og 5 eventuelt kræver landzonetilladelse.

Nævnet finder herefter, at grundlaget for en vurdering af, om klagerne er berettigede til erstatning, er for uafklaret til, at nævnet kan træffe afgørelse herom.

Nævnet må derfor afvise at tage stilling hertil. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af, at klagen ikke skønnes egnet til nævnsbehandling.

Nævnet bemærker, at sagen vil kunne genoptages, hvis der på et senere tidspunkt fremkommer nye oplysninger, der eventuelt kan bevirke, at nævnet kan tage stilling til klagernes erstatningskrav.

Nævnet finder, at indklagede som følge af den alvorligt mangelfulde rådgivning skal tåle en reduktion af sit vederlag på 4.500 kr. svarende til 50 %.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde køberrådgivning tages til følge.

Kravet om erstatning afvises fra nævnsbehandling.

Indklagede skal betale 4.500 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 30. april 2024, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen,

J.nr. 2024-0049 LI/ul

jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand