

J.nr. 2024-0074 LI

København, den 9. januar 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmæglere MDE
Henrik Christoffersen og Martin Larsen
Søndergade 23
5450 Otterup

Nævnet har modtaget klagen den 13. juni 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes de indklagede, at klagerne modtog forkerte oplysninger om taget på den ejendom, klagerne købte, og om de indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

De indklagede havde en ejendom til salg, som var boliglandbrug. Klagerne ønskede at købe ejendommen.

Fra den 12. maj 2023 til den 15. maj 2023 forhandlede de indklagede på vegne af sælger med den ene klagers far, som repræsenterede klagerne i forbindelse med forhandling om køb af ejendommen. Forhandlingen angik bl.a. pris og dato for overtagelse af ejendommen.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 18. maj 2023 og af sælgerne den 19. maj 2024 købte klagerne ejendommen til en kontantpris på 2,035 mio. kr. Overtagelsesdagen var aftalt til den 31. juli 2023 med dispositionsdag den 28. juli 2023. Handlen var betinget af klagernes pengeinstituts og advokats godkendelse af handlen. Det fremgik af købsaftalen bl.a., at klagerne i forbindelse med handlen fik

J.nr. 2024-0074 LI

udleveret en BBR-Meddelelse af 15. maj 2023. Det fremgik videre bl.a.:

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

[...]

Endelig godkendelse senest d. 29/5 2023 kl. 23.59

Det er mellem køber og sælger aftalt, at der skal forelægge en endelig godkendelse fra købers pengeinstitut samt købers rådgiver senest d. 29/5 2023 kl. 23.59. Såfremt fristen overstrides frafalder handlen uden at parterne er hinanden noget skyldigt.

[...]

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Sælger oplyser, at der ikke i dennes ejertid er udført ændringer på ejendommen, som kræver tilladelse fra kommunen.

Det fremgik af salgsoptstilling tilhørende købsaftalen bl.a.:

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

[...]

Bevaringsværdi

Ejendommen har bevaringsværdi 6. For mere information se www.kulturarv.dk/fbb/index.htm

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Det fremgik af udateret blad fra Slots -og Kulturstyrelsen, som klagerne fik udleveret i forbindelse med handlen, vedrørende ejendommens status som bevaringsværdig bl.a.:

Fredningsstatus:	Bevaringsværdi 6
Opførelsesår:	1872
Ejerforhold:	Privatpersoner, incl. I/S
Bygningstype:	Bygning
Bebygget areal:	160
Anvendelse:	Fritliggende enfamiliehus (parcelhus)

[...]

BBR-oplysninger

[...]

Bygningstype:	Bygning
Antal etager:	1
Bebygget areal:	160
Totalt bygningsareal:	160
Opførelsesår:	1872
Arealkilde:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
Tagdækning:	Tegl
Ydervæg:	Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Materialekilde:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

J.nr. 2024-0074 LI

Det fremgik af BBR-Meddelelse af 15. maj 2023 bl.a.:

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Den 23. maj 2023 skrev klagernes advokat til de indklagede og oplyste, at han havde gennemgået købsaftalen og havde nogle spørgsmål vedrørende et nedsivningsanlæg og vedrørende opvarmning af ejendommen.

De indklagede besvarede den 25. maj 2023 advokatens spørgsmål.

Samme dag skrev klagernes advokat på ny til de indklagede bl.a.:

Ifølge kommunen er der et problem med, at der er registeret et andet tag end det der er på ejendommen –
sørger sælger for, at få dette redet ud ?

Den 30. maj 2023 oplyste sælger til de indklagede, at stuehusets tag var af tegl. Sælger henviste i forbindelse hermed til ejendommens BBR-Meddelelse, hvoraf dette ligeledes fremgik.

De indklagede skrev samme dag til klagernes advokat bl.a.:

Der kommer her svar på skrivelse.

Sælger svare følgende:

[...]

J.nr. 2024-0074 LI

3. Godkendelse af ændring af tag

Svar: Sælger svare at BBR er korrekt.

Bygning 1 (Stuehuset) Tagdæknings-materiale er tegl.

På resten af bygningerne er der fibercement herunder asbest. Dette fremgår af BBR.

Endelig handel imødeses senest d. 31/5 kl. 15:59.

Idet tidsfristen for "endelig handel inden 29/5" er overskredet. Vil der blive udarbejdet et nyt tillæg som kræver underskrift af både køber og sælger d. 31/5. Således alle handlens godkendelser kan finde sted.

Senere samme dag tog klagerne advokat bl.a. forbehold for godkendelse af ændringer af ejendommens tag.

Samme dag bad klagerne pengeinstitut de indklagede om at udsætte forbehold for pengeinstitutts godkendelse af handlen til den 31. maj 2023.

Den 31. maj 2023 underskrev klagerne og sælger et tillæg til købsaftalen. Det fremgik heraf bl.a.:

3. Ændring/tillæg til købsaftale

Det er imellem parterne aftalt, at købsaftalen underskrevet d. 18/5 2023 af køber og d. 19/5 2023 af sælger fastholdes i alle dens ord og punkter, dog med undtagelse af nedenstående punkter som tilrettes:

Frasen *Endelig godkendelse senest d. 29/5 2023 kl. 23.59* udgår da hverken købers bank eller købers rådgiver har godkendt handlen indenfor fristen.

Der tilføjes endvidere følgende tillæg til købsaftalen:

Endelig godkendelse senest d. 31/5 2023 kl. 15.59

Det er mellem køber og sælger aftalt, at der skal forelægges en endelig godkendelse fra købers pengeinstitut samt købers rådgiver senest d. 31/5 2023 kl. 15.59

Dispositionsretten fastsættes til d. 29/7 2023

Samme dag kl. 09.28 skrev den ene af klagerne til deres advokat bl.a.:

J.nr. 2024-0074 LI

Tak for din mail.

[Den anden klager] og jeg har netop signeret allonge til købsaftalen, da fristen for endelig godkendelse fra bank og rådgivers side var g.d. Denne er nu fremrykket til d.d. klokken 15.59, hvor mægler skal have modtaget din endelige godkendelse. Banken skulle efter sigende have godkendt. Øvrige forhold i købsaftalen er uændrede. Allongen vedhæftes til orientering.

Vi godkender fremsendte forpagtningsaftale samt orientering fra sælgers side i forhold til både forpagtning og nedsivningsanlæg. Dog er vi ladet tilbage med en besynderlig følelse i forhold til taget, som vi både ved 2 x selvsyn (fremvisning) samt ved gennemgang med tømrermester på 2. fremvisning, har set er eternitplader som er monteret med skruer. Vi har d.d. endnu engang været i dialog med den tømrermester vi havde med ved besigtigelsen og han fastholder konklusionen. Vi har dog ikke anden mulighed, end at stole på sælger (og mægler) i forhold til deres indeståelse for, at tagdækningen er af tegl og BBR-ejermeddelelsens oplysninger herved korrekte. Ser du ikke sådan på det?

Klagernes advokat svarede kl. 11.19:

Vi kan jo skrive os ud af det ved:

"Henset til indeståelse fra Jer og sælger om, at taget er tegl som anført i BBR godkendes handlen" ?

Samme dag kl. 13.01 godkendte klagernes pengeinstitut handlen på klagernes vegne for så vidt angik de økonomiske forhold.

Samme dag kl. 15.12 skrev sælger til de indklagede:

Vi har rettet BBR for bygning 1 (stuehus) således at tagbelægningen er "fibercement uden asbest).

[...]

Bygningens opførelsesår

Bygningens opførelsesår: 1872

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: *Fibercement uden asbest* Tegl

De indklagede skrev samme dag kl. 15.29 til klagernes advokat bl.a.:

J.nr. 2024-0074 LI

Hermed fremsendes dokumentation for at sælger beskæftiger at det er eternittag samt korrespondance med godkendelse af handlen(se nedenfor).

Dette fremsendes til dig efter aftale med [medarbejder].

Vi imødeser gerne godkendelse på dette hurtigst muligt og vi beklager sælgers misforståelse.

Klagernes advokat svarede samme dag kl. 15.45:

Så er godkendelsen med forbehold for, at kommunen godkender, at det ikke er tegl men eternit jf bevaringsværdig kategori 6

Sælger ønskede ikke at acceptere dette forbehold, og de indklagede skrev derfor samme dag kl. 15.51 til klagernes advokat og til klagerne:

Vi imødeser venligt din endelige godkendelse af handlen uden forbehold inden i dag kl. 15.59 ellers frafalder handlen.

Klagerne og klagernes advokat skrev begge kl. 15.59 til de indklagede og godkendte handlen uden forbehold.

Samme dag kl. 16.16 skrev klagerne til deres advokat bl.a.:

Tak for kampen!

Jeg må sige, vi sidder tilbage med hjertebanken og er dybt, DYBT rystede over forløbet og over [de indklagede].

De har haft knap en uge til at vende tilbage på vores/jeres bemærkninger - og vender først tilbage sent i aftes, bl.a. med fastholdelse af at taget er af tegl. Først lige inden fristen udløber klokken 16, "truer" de sig til en godkendelse - til trods for de netop har fremsendt nye oplysninger.

Vi mangler ganske simpelt ord! Oveni hatten er det først i slutspurten her, vi overhovedet "får lov" at være cc korrespondancen fra deres side.

Tænk hvis jeg ikke havde set [de indklagedes] mail her kvart i fristens udløb..... jeg er uden ord!

Nå, jamen tak for kampen til jer.

Kl. 20.31 skrev klagernes advokat til de indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0074 LI

Vi berigtiger mange handler hvert år og har gjort det mange år.

Jeg erindrer ikke hvornår vi har oplevet så dårlig behandling af købere som vi har i denne handel.

Det er ganske enkelt helt utilstedeligt, at give køber 8 minutter efter I har lavet en fejl og påstået, at et tag var tegl selvom det var eternit.

Køber ville gerne have ejendommen og måtte derfor tiltræde med dette korte varsel på trods af, at det er mange dage siden jeg gjorde opmærksom på problemet – som I benægtede.

Jeg er forundret over, at [de indklagede] – som vi ser masser af handler fra – har en sådan etik.

Den 1. juni 2023 svarede de indklagede bl.a.:

Tak for din mail.

Først og fremmest så jeg helt enig med dig. Vi er bestemt heller ikke tilfredse med forløbet.

Jeg har sjældent haft 24 så stressende timer, med dialog mellem køber og sælger hvert minut. Alt fra kl. 8.00 om morgen til kl. 23.00 om aftenen.

Jeg erkender at dette ikke har været tilfredsstillende, men som sælger også erkender til sidst, var det deres fejl. Hvilket de til sidst beklagede, til trods for jeg aftenen forinden nævnte, at disse deadlines ville være ultra svære at nå. Desværre er sælger i en situation, hvor de skal pakke alt ned og nå at finde en ny bolig på under 2 måneder. Og ikke mindst skal køber kunne flytte ind inden d. 1/8, da de skal være ude af deres eget. Det var netop derfor utroligt vigtigt, at første deadline, inden 29/5 blev overholdt.

Jeg vil gerne takke dig samt [den ene af klagerne far] for denne tilgængelig, der måtte kræves i denne handel.

Klagerne har bl.a. anført:

De indklagede har givet forkerte og mangelfulde oplysninger. Tagmaterialet står fejlagtigt angivet hos Slots- og Kulturstyrelsen. De indklagede har handlet uprofessionelt og uetisk og har dermed sat klagerne i en potentiel risiko i forhold til et eventuelt senere påbud om, at tegltaget skal udskiftes, hvis fejlen opdages.

Klagerne købte ejendommen i maj 2023. Ejendommen var bevaringsværdig.

Handlen blev berigtiget af klagerne advokat, som tidligt i forløbet over for de indklagede påpegede, at ejendommens tag var forkert registreret i BBR-registeret. Advokaten tog derfor i forbindelse med handlens godkendelse forbehold herfor.

Ejendommen var registreret med et tegltag, men i virkeligheden var taget et eternittag. Dette faktum blev i begyndelsen skiftevis ignoreret og benægtet af de indklagede indtil en halv time inden godkendelsesfristen udløb. De indklagede oplyste, at der var tale om en kommunikativ misforståelse mellem de indklagede og sælger. De indklagede oplyste derefter, at taget var eternit.

J.nr. 2024-0074 LI

Herefter godkendte klagernes advokat handlen med forbehold for, at registreringen kunne godkendes/tilrettes i forhold til ejendommens status som bevaringsværdig. Dette skete imidlertid 10 minutter inden fristens udløb, og klagernes advokat og klagerne følte sig herefter truet af de indklagede til at godkende handlen uden forbehold, idet handlen ellers ville være bortfaldet.

Det er bemærkelsesværdigt, at det først var i forbindelse med denne mail fra de indklagede, at klagerne samtidig med deres advokat modtog en kopi af de indklagedes mail. Hvis dette ikke var sket, ville handlen være bortfaldet.

De indklagedes arbejde har været mangelfuldt og uprofessionelt, og kommunikationen og de indklagedes opførsel har være utilstedelig og uetisk.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at have udført et mangelfuldt mæglerarbejde.

Klagerne fik ejendommen fremvist flere gange. Den 12. maj 2023 gav klagernes far på klagernes vegne bud på ejendommen. Der var uenighed om pris og overtagelsesdag. Efter forhandling lykkedes det dog at opnå enighed, og den 17. maj 2023 blev købsaftalen sendt til klagerne til digital underskrift. Klagerne havde imidlertid rettelser til købsaftalen, og derfor blev købsaftalen den 18. maj 2024 på ny sendt til underskrift hos klagerne.

I købsaftalen blev der under punkt 11 særskilt gjort opmærksom på, at der skulle foreligge en endelig godkendelse senest den 29. maj 2023. Dette var aftalt, således at sælger havde 2 måneder til at finde en ny bopæl. Det fremgik videre, at såfremt fristen blev overskredet, ville handlen falde bort, uden at parterne var hinanden noget skyldigt.

Den 23. maj 2023 skrev klagernes advokat til de indklagede med spørgsmål til handlen, og den 25. maj 2023 blev der svaret på spørgsmålene. Den 25. og 26. maj 2023 kom klagernes advokat med yderligere spørgsmål, som bl.a. vedrørte ejendommens tag.

Sælger oplyste i den forbindelse den 30. maj 2023 til de indklagede, at BBR-Meddelelsen var korrekt, og at stuehusets tag var tegl.

Klagernes pengeinstitut bad samme dag om fristforlængelse til og med 31. maj 2023.

Sælger accepterede at give en fristforlængelse til og med den 31. maj 2023. De indklagede gjorde i den forbindelse sælger opmærksom på, at dette ville gøre handlen tidspresset, men sælger fastholdt dette. Den 31. maj 2023 svarede de indklagede herpå og gjorde samtidig opmærksom på, at der skulle laves et tillæg til købsaftalen, idet godkendelsen ikke var kommet rettidigt. Samme dag blev tillæg til købsaftalen sendt til begge parter, som underskrev, og samtidigt godkendte klagernes pengeinstitut handlen.

Ligeledes den 31. maj 2023 fandt sælger ud af, at taget var et eternittag. Sælger oplyste, at sælger havde indberettet dette til BBR-registeret. De indklagede oplyste herefter til klagernes advokat, at sælger havde tilrettet BBR, og at sælger havde lavet en fejl. De indklagede bad klagernes advokat om en endelig godkendelse af handlen. Da klagernes advokat ikke var til rådighed, blev oplysningen sendt til advokatens sekretær efter aftale.

Samme dag skrev klagernes advokat til de indklagede, at godkendelsen var med forbehold for, at kommunen ville godkende, at taget ikke var et tegltag, men eternit i forhold til, at ejendommen var bevaringsværdig med en kategori 6. Straks efter kl. 15.52 svarede de indklagede, at handlen skulle godkendes uden forbehold inden kl. 15.59, idet handlen ellers ville blive falde bort. Dette blev sendt til klagernes advokat, advokatsekretæren og begge klagerne. Godkendelse af handlen blev herefter modtaget kl. 15.59.

Det var sælger, som oplyste, at der på stuehuset var et tegltag.

Klager var allerede fra begyndelsen fra den 14. maj 2023 blevet gjort opmærksom på, at sælger kun kunne gå med til en kort overtagelse, hvis der kom en godkendelse fra klagernes rådgiver inden for de aftalte tidspunkter. Fristen for godkendelse blev ikke overholdt, og det hele blev først klaret i sidste øjeblik. Der var også en del korrespondance i forløbet med den ene klagers far. Efter endelig handel måtte de indklagede videre rykke dels klagernes advokat og dels klagerne for erklæring om opfyldelse af bopælspligt. De indklagede måtte også rykke klagerne for tegning af forsikring for ejendommen, ligesom der var en del korrespondance med klagerne om overdragelse af nøgle til ejendommen.

Klagerne har gjort gældende, at der nu er en potentiel risiko for klagerne i forhold til et eventuelt senere påbud fra myndighederne om udskiftning fra eternittag til tegltag.

Indklagede har ved henvendelse til en byggesagsbehandler hos kommunen fået oplyst, at der ikke er restriktioner i forbindelse med, at ejendommen er kategoriseret

J.nr. 2024-0074 LI

som bevaringsværdig, men at man altid skal sikre sig, at der ikke fremgår andet af lokal- eller kommuneplan. Medarbejderen hos kommunen har dog undersøgt dette og ikke fundet bemærkninger herom. Medarbejderen bemærkede, at taget skal stå korrekt anført i BBR-Meddelelsen, hvilket er ejers ansvar.

Det er ikke korrekt, at de indklagede ikke reagerede på klagerne indsigelser i forhold til, at tagtypen var forkert registreret. De indklagede gjorde klagerne opmærksomme på, at kommunen ikke håndhæver krav til bestemte tagdækninger ved kategorien bevaringsværdig 6. Det har de indklagede også dokumenteret skriftligt, således at klagerne ikke havde nogen risiko i den forbindelse.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser."

Af § 25, i samme lov følger:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse."

Af § 46, stk. 1, i samme lov følger:

"Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter."

Det fremgik af blad fra Slots- og Kulturstyrelsen, at ejendommen var i kategorien "Bevaringsværdi 6". Det fremgik videre heraf, at ejendommens tag ifølge BBR-oplysninger var tegl, og at materialekilden var ejer eller dennes repræsentant. Det fremgik af BBR-Meddelelse af 15. maj 2023, som blev udleveret til klagerne i forbindelse med handlen, at ejendommens tag var tegl.

J.nr. 2024-0074 LI

Sælger fastholdt på forespørgsel fra klagerne og klagernes advokat i handelsforløbet, at ejendommens tag var tegl.

Som sagen foreligger oplyst, lægger nævnet således til grund, at oplysningen om, at ejendommens tagbelægning var tegl, dels stammende fra sælger og dels fremgik af ejendommens BBR-Meddelelse. Nævnet finder derfor, at der ikke kunne bebrejdes mægleren noget i forbindelse med den fejlagtige oplysning om ejendommens tag.

Det fremgår af korrespondance mellem klagerne og klagernes advokat den 31. maj 2023, at klagerne selv i forbindelse med en fremvisning af ejendommen samt i forbindelse med en gennemgang af ejendommen med en tømrermester konstaterede, at ejendommens tag var eternitplader, som var monteret med skruer, men at klagerne valgte at stole på sælgers oplysning om, at taget var tegl. Klagernes advokat foreslog herefter, at handlen blev godkendt med en bemærkning om, at sælger og de indklagede indestod for, at taget var tegl.

Samme dag skrev sælger imidlertid til de indklagede, at sælger nu havde tilrettet BBR-Meddelelsen, således at tagbelægningen nu var angivet som "fibercement uden asbest". De indklagede oplyste dette til klagernes advokat og oplyste endvidere, at de indklagede afventede klagernes advokat endelige godkendelse af handlen.

Klagernes advokat tog herefter forbehold for kommunens godkendelse af, at ejendommens tagbelægning var eternit og ikke tegl. Sælger ville imidlertid ikke acceptere det nye vilkår, og de indklagede anmodede herefter om, at klagernes advokat inden godkendelsesfristen udløb 10 minutter senere godkendte handlen endeligt og uden forbehold, hvilket klagernes advokat efter samråd med klagerne herefter bekræftede.

Nævnet finder, at de indklagede, der skulle varetage sælgers interesser, ikke har tilsidesat god ejendomsægterskik ved at meddele klagerne og klagernes advokat, at handlen ville bortfalde, såfremt klagernes advokats godkendelse af handlen ikke blev modtaget inden fristens udløb.

Forud for klagernes advokats godkendelse af handlen var der korrespondance mellem sælger, de indklagede, klagerne og klagernes advokat om ejendommens tagbelægning. Nævnet finder, at klagerne således forud for den endelig indgåelse af handlen var oplyst om, at tagbelægningen var eternit og ikke tegl, og at klagerne tillige var klar over, at der kunne være en potentiel risiko for et senere påbud fra myndighederne om, at ejendommens tag skulle udskiftes til tegl. Nævnet finder, at klagerne således fik mulighed for at vælge ikke at gennemføre handlen. Allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge de indklagede at betale erstatning til

J.nr. 2024-0074 LI

klagerne.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand