

J.nr. 2024-0002 LI

København, den 24. juni 2024

## KENDELSE

*Klager*

mod

Henning Larsen & Co, Vejen ApS  
Nørregade 32  
6600 Vejen

Nævnet har modtaget klagen den 22. december 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik i forbindelse med mortifikation af et bortkommet ejerpantebrev, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager og tåle en reduktion i sit vederlag.

### **Sagens nærmere omstændigheder er følgende:**

Sælger ønskede at sælge sin ejendom. Den 16. maj 2023 indgik sælger en formidlingsaftale med indklagede. Af formidlingsaftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2024-0002 LI

**6. Vederlag og betaling****6.1. Vederlag**

| <b>Salær</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Ekskl. moms</b>       | <b>Inkl. moms</b>        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.</li> <li>- Beregne salgsbudget/provenu.</li> <li>- Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.</li> <li>- Udarbejde udkast til købsaftale.</li> <li>- Salæret er incl. eftersagsbehandling, deltagelse i overdragelse, fremvisning og kørsel, evt. bestilling af tilstandsrapport, el-rapport samt energimærke via forsikringsselskab.</li> </ul> | 40.000,00                | 50.000,00                |
| I alt salær                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 40.000,00                | 50.000,00                |
| <b>Markedsføring</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Markedsføringspakke Standard</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 19.000,00                | 23.750,00                |
| I alt markedsføring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 19.000,00                | 23.750,00                |
| <b>Udlæg til tredjemand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ejendomsdatarapport</li> <li>- Gebyr til e-nettet</li> <li>- Ekspeditionsgebyr, e-bollghandel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 70,00<br>476,00<br>40,00 | 70,00<br>595,00<br>50,00 |
| I alt udlæg til tredjemand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 586,00                   | 715,00                   |
| <b>Vederlag i alt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>59.586,00</b>         | <b>74.465,00</b>         |

Den 25. maj 2023 skrev indklagede til sælgers pengeinstitut bl.a.:

J.nr. 2024-0002 LI

Ovennævnte ejendom er sat til salg hos os.

I den forbindelse kan vi ud fra tingbogen se, at der d. 12.04.1976 er tinglyst et ejerpantebrev på kr. 115.000 med underpant til jer.

Vi beder jer oplyse den underliggende restgæld samt bekræfte, at I ved salg af ejendommen vil sørge for at aflyse jeres underpant samt registrere ejerpantebrevet som afgiftspantebrev. I bedes venligst oplyse hvis der er omkostninger i forbindelse med konvertering af ejerpantebrev til afgiftspantebrev.

Vi vedhæfter kopi af formidlingsaftale.

Hvis I har spørgsmål til ovennævnte, er I velkomne til at kontakte os.

Sælgers pengeinstitut svarede den 26. maj 2023 bl.a.:

Jeg kan oplyse, at kunden d.d. ikke har nogen gæld hos os, så vi vil gerne aflyse underpantet og omdanne ejerpantebrevet til et afgiftspantebrev. Dette er uden omkostninger.

Ved købsaftale underskrevet af sælger og af køberne den 18. juni 2023 solgte sælger ejendommen for 1,695 mio. kr. til overtagelse den 1. august 2023. Det fremgik af købsaftalen bl.a., at handlens berigtigelse skulle varetages af indklagede på vegne af sælger.

Det fremgik af købsaftalens standardvilkår side 5 og 6:

**Tinglysning, frister og omkostninger (købsaftalens afsnit 9)**

Sælger er pligtig at give køber alle relevante oplysninger til brug for reduktion af evt. tinglysningsafgift og eventuelt kurstabsfradrag.

**Omdannelse til og overtagelse af afgiftspantebreve**

I det omfang det er muligt, er sælger forpligtet til at foranledige, at ejerpantebrev(e) og øvrige pantebrev(e) omdannes til afgiftspantebrev(e). Sælger sørger for evt. digitalisering af (ejer)pantebreve og afholder udgifterne hertil. Såfremt sælger bliver pålagt yderligere omkostninger i forbindelse med omdannelse af (ejer)pantebreve til afgiftspantebreve, refunderer køber disse over refusionsopgørelsen. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber. Køber afholder evt. øvrige omkostninger hermed.

Pantebreve, der ikke kan ændres til afgiftspantebreve, f.eks. skadesløsbreve, aflyses, medmindre andet er aftalt i købsaftalens afsnit 11 eller særskilt aftalt i tillæg til købsaftalen.

[...]

J.nr. 2024-0002 LI

**Anvendelse af deponerede beløb før frigivelse**

Den der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 13.2. og 13.3. at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,
- forfalden refusionssaldo i købers favør,
- beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
- sælgers andel af handlens omkostninger,
- salgsvederlag og udlæg m.v. til ejendomsmægler, hvis det under punkt 13.1. hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar vil indestå for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger.

Den, der berigtiger handlen, giver oplysning til depositar herom, når skødet er tinglyst med retsanmærkninger, og når der er tinglyst endeligt skøde uden retsanmærkninger.

Hvis beløb fra købsaftalens punkt 13.2. og 13.3. er utilstrækkelige til dækning af de ovenfor anførte udgifter, er den, der berigtiger handlen eller depositar berettiget til yderligere at disponere over beløb under punkt 13.1. i købsaftalen.

**Frigivelse af hele købesummen til sælger**

Den, der berigtiger handlen eller depositar, har pligt til at frigive hele købesummen til sælger, når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

Såfremt der er tinglyst skøde med anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Det fremgik af salgsprovenu af 16. juni 2023 bl.a.:

**4. Forbehold**

[...]

**I provenuet indgår ikke:**

[...]

- Beløb, der vedrører refusionsopgørelse, restancer, morarenter, gæld ifølge eventuelle tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg, samt lån sikret ved deklarationer, der forbyder pantsætning og udlæg, medmindre andet er oplyst.
- Der er tinglyst følgende sådanne pantehæftelser:
  - Ejerpantebrev af 12.4.1976 kr. 115.000,00 -

Den 19. juni 2023 udfærdigede indklagede faktura til sælger. Det fremgik heraf bl.a.:

**Betaling til ejendomsmægler i alt**

|                                                                                 | <b>Ekskl. moms</b> |                  | <b>Moms</b> |                  | <b>Inkl. moms</b> |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1 (se bilag)</b>      | kr.                | 49.000,00        | kr.         | 12.250,00        | kr.               | 61.250,00        |
| <b>Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2 (se bilag)</b> | kr.                | 19.000,00        | kr.         | 4.750,00         | kr.               | 23.750,00        |
| <b>Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3 (se bilag)</b>         | kr.                | 586,00           | kr.         | 129,00           | kr.               | 715,00           |
| <b>I alt</b>                                                                    | <b>kr.</b>         | <b>68.586,00</b> | <b>kr.</b>  | <b>17.129,00</b> | <b>kr.</b>        | <b>85.715,00</b> |

Den 28. juni 2023 sendte indklagede sin faktura til sælger. Indklagede skrev samtidig

J.nr. 2024-0002 LI

til sælger bl.a.:

For en god ordens skyld, vil vi skitsere sagens videre forløb i korte træk:

- Der oprettes et digitalt skøde på tinglysning.dk, som skal signeres med MitID. Når alle parterne har signeret skødet, anmeldes det til tinglysningen.

- Dit pengeinstitut varetager aflysning af indestående lån, hvorefter skødet vil foreligge anmærkningsfrit.

- Når skødet er tinglyst uden anmærkninger, refusionsopgørelsen er accepteret og saldoen betalt, vil handlen kunne afsluttes.

Sagen forventes således, at kunne afsluttes ca. 1-3 uger efter overtagelsesdagen.

Samme dag skrev indklagede til sælgers pengeinstitut bl.a.:

Handlen er nu endelig.

Til orientering kan vi oplyse, at vi nu har modtaget garanti for restkøbesummen.

Du bedes foranledige, at ejerpantebrevet bliver afgiftsparkeret.

Vi har ingen tilgodehavender i handlen.

Den 3. juli 2023 blev der tinglyst skøde på ejendommen til køberne. Det fremgår af tinglysningen, at der var anmærkning om et ejerpantebrev på 115.000 kr. med sælger som kreditor.

Samme dag skrev indklagede til sælgers pengeinstitut.

J.nr. 2024-0002 LI

Skødet er nu tinglyst med retsanmærkning om sælgers ejerpantebrev.

Vil du i samråd med sælger sørge for at ejerpantebrevet omdannes til et afgiftspantebrev?

Vi henviser i den forbindelse til købsaftalens standardvilkår afsnit "Handelsomkostninger og vederlag - Omdannelse til og overtagelse af afgiftspantebreve"

Vedr. anvendelse af de deponerede midler, henviser vi til købsaftalens standardvilkår "Købesummen - Anvendelse af det deponerede beløb".

Den 10. august 2023 skrev indklagede til købernes rådgiver bl.a.:

Vi er blevet orienteret om at sælgers gamle ejerpantebrev er bortkommet, så der bliver igangsat en mortifikationssag. Jeg kan forstå på sælgers pengeinstitut, at der er et dokument som køber i den forbindelse skal underskrive. Skal jeg bede sælgers pengeinstitut om at sende bilaget til dig og du så videresender det til køber?

Skødet er alene lyst med anmærkning om ejerpantebrevet. Vil køber medvirke til, at der kan ske frigivelse af købesummen til sælger fx mod at der tilbageholdes kr. et beløb, fx 115.000, indtil mortifikationssagen er afsluttet og anmærkningen er slettet fra skødet?

Den 14. august 2023 svarede køberrådgiveren:

Jævnfør telefonsamtalen, så prøver du lige at undersøge nærmere – kunden og [sælgerens pengeinstitut] imellem, da jeg finder det noget usandsynlig at ejerpantebrevet er bortkommet hos kunden, tværtimod tænker jeg, at når [pengeinstituttet] både har meddelelspåtegning og lyst underpant heri, så må [pengeinstituttet] da enten dokumentere at ejerpantebrevet er sendt til kunden, alternativt må ejerpantebrevet været bortkommet i [pengeinstituttet].

Det er jo ikke problemløst for køber, at de ikke kan få deres slutfinansiering på plads, så som det mindst, kan jeg da kun opfordre sælger til at der stilles en garanti overfor retten, da jeg så mener der vil være muligheder for sletning inden mortifikationen kan gennemføres – og køber kan opnå normal belåning med pant i huset.

Men lad mig høre hvad det ender med – så må vi jo finde bedste løsning for såvel køber som sælger.

Den 16. august 2023 skrev sælgers pengeinstitut til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0002 LI

I forbindelse med mortifikationssag af ejerpantebrev stort kr. 115.000 i ovennævnte ejendom, har jeg fået oplyst at, jeg kan/skal sende erklæringen som køberne skal underskrive, til dig.

Når du har fået underskrifterne fra køberne [...] bedes du venligst udlevere mit brev samt at du og en kollega skriver som vitterlighedsvidner.

Erklæringen bedes du venligst skanne retur til mig på [mortifikation@lsb.dk](mailto:mortifikation@lsb.dk) eller via denne mail.

Såfremt du har nogen spørgsmål er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Samme dag svarede indklagede:

Tak for din mail.

Inden vi går videre, har vi lige drøftet sagen med det bortkomne ejerpantebrev med sælger og er forundret over at der er lyst både underpant og meddelelse til jer, uden at I har ejerpantebrevet i hænde. Vi ønsker derfor dokumentation for, at I har returneret ejerpantebrevet til sælger.

Kan ejerpantebrevet alternativt være bortkommet hos jer?

Den 18. august 2024 skrev indklagede på ny til køberrådgiveren:

Jeg har arbejdet videre på mortifikationssagen. Der kan umiddelbart ikke stilles garanti overfor retten, da sælger ikke længere står som ejer på huset. Så vi står åbenbart tilbage med at mortifikationssagen skal gennemføres.

Derfor har jeg vedhæftet dokumenterne fra sælgers pengeinstitut som køberne skal underskrive, ligesom der skal anføres vitterlighedsvidner.

Lad mig hører fra dig.

Den 22. august 2023 skrev køberrådgiveren til indklagede bl.a.:

Jeg har nu talt med [køberne], og I princippet helt OK med dem, at de skal underskrive på diverse erklæringer, der er bare den udfordring, at [køberne] forventer at skulle finansiere købet med et realkreditlån i niveauet kr. 1.000.000 og det vil betyde at dette lån ikke kan tinglyses anmærkningsfrit inden der foreligger mortificering af det omtalte ejerpantebrev. Der vil således være en udgift til en garanti mellem pengeinstitut og realkredit for det nye realkreditlån og hvad jeg kan forhandle denne garanti til ved jeg ikke, men jeg vil tænke i niveauet 1 til max. 2% p.a. i garantiprovision - og denne merudgift er vi nødt til at have en aftale om, at denne holdes køberne skadesløs for, altså indtil der kan ske endelig anmærkningsfri tinglysning af det nye realkreditlån.

J.nr. 2024-0002 LI

Så er [sælgernes pengeinstitut] ligeledes parat til at holde køberne skadesløs for denne del?

Lige så snart der ligger bekræftelse på ovennævnte, vil [købene] kører forbi dit kontor og underskrive erklæringerne, hvorefter I jo kan skrive til vitterlighed herfor.

Imødeser din tilbagemelding.

Samme dag skrev indklagede til sælgers pengeinstitut bl.a.:

Jeg har sendt dokumenterne vedr. mortifikationssagen til købers rådgiver.

Han oplyser at køber gerne vil underskrive dem, dog forventer de at få en merudgift til en garanti mellem pengeinstitut og realkredit for det nye realkreditlån og vil derfor have eventuel merudgift dækket.

Er I parat til at holde køberne skadesløs for denne del?

Rådgiveren vil forsøge at forhandle udgiften, men forventer at den kommer til at udgøre 1-2 procent.

Jeg ser frem til at høre fra dig.

Den 11. september 2023 skrev indklagede på ny til sælgers pengeinstitut bl.a.:

Vi har modtaget jeres indeståelse for indfrielse af ejerpantebrevet. Dog ønsker købers rådgiver ikke at medvirke til en frigivelse, før problemstillingen omkring købers omkostninger til den forlængede ekspeditionstid er klarlagt.

De har forhandlet sig frem til at skulle betale 2% for en garanti indtil skødet er anmærkningsfrit.

Har I et løsningsforslag som vi kan gå tilbage med?

Det fremgår af skifteretsattest af 2. november 2023, at sælger døde den 25. september 2023, og at boet (herefter klager) den 2. november 2023 blev overtaget til privat skifte af sælgers 4 arvinger.

J.nr. 2024-0002 LI

Det fremgår af sagens korrespondance, at det herefter blev drøftet, om det var klager, sælgers (herefter klagers) pengeinstitut eller køberne, der skulle afholde købernes eventuelle udgifter i forbindelse med, at berigtigelse af handlen trak ud.

Den 17. november 2023 skrev indklagede til klagers pengeinstitut og købernes køberrådgiver bl.a.:

Eftersom sagen er endt i en hårdknude, forslår vi for at få sagen løst, at alle parter (sælger, sælgers pengeinstitut, køber og [indklagede]) tager hver deres del af udgifterne i forbindelse med sagens afslutning dog max 5.000 kr. pr part. (2% af 1.000.000kr.)

Når køber har en reel udgift hertil, fremsendes dokumentation herfor og beløbene afregnes til køber af hver part.

Sagen har vi igen i dag vendt med Dansk Ejendomsmæglerforening, og det parterne har aftalt i købsaftalen er, at de deponerede midler ikke kan frigives til sælger inden der foreligger et anmærkningsfrit skøde.

Såfremt at vi kan indgå ovenstående kompromis, skal køber medvirke til at restprovenuet (fratrullet 115.000 + evt. omkostninger) frigives overfor sælger.

Vil du sende denne mail videre til arving i handlen, da vi ikke har kontaktoplysningerne?

På forhånd tak.

Vi håber meget på et positivt svar fra jer alle.

Samme dag skrev køberrådgiveren til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0002 LI

For så vidt køber, så er køber helt ligeglad med hvordan omkostningerne fordeles og selvom jeg ikke kender fristen for hvornår pantet er slettet, men forventelig senest om 1 år, så kan køber godt acceptere hvis I 3 parter - sælger, sælgers bank og [indklagede] i fællesskab dækker købers dokumenterede meromkostninger op til max kr 15.000 - personligt tror jeg ikke udgiften bliver så stor, men det vil jo kun komme alle 3 parter til gode.

Når der kommer accept på dette, vil køber også tiltræde frigivelse som skrevet i jeres mail.

Ser frem til at der findes en løsning.

Den 8. december 2023 skrev indklagede til klager bl.a.:

Du har spurgt om hvorfor I ikke kan få frigivet den del af købesummen der ligger udover pantebrevets sum på 115.000 kr i handlen på [ejendommen]

Det fremgår af købsaftalens punkt 13, at købesummen udelukkende kan frigives, når der er tinglyst et skøde, som er fri for præjudicerede rets anmærkninger. Der kan dog tidligst frigives på overtagelsesdagen.

Før tidspunktet for frigivelse af købesummen er der dog mulighed for at anvende af de deponerede midler til f.eks. indfrielse af pantegæld, der ikke skal overtages, betaling af ejerskiftegebyr, restancer, refusionssaldo i købers favør etc. Disse betalinger må dog kun foretages, såfremt der er en indeståelse for sletning af rets anmærkninger fra depositar, det vil oftest sige sælgers pengeinstitut. Man skal her være opmærksom på, at den, der berigtiger handlen, har *pligt* til at foretage disse betalinger, såfremt der foreligger en sådan indeståelse.

Dette betyder bl.a. i praksis, at såfremt et skøde er tinglyst med anmærkning om f.eks. et pantebrev, som skal aflyses eller omdannes til et afgiftspantebrev, kan man ifølge købsaftalens standardbestemmelser ikke frigive hele købesummen, før man har dokumentation for, at pantebrevet er aflyst eller omdannet til et afgiftspantebrev – også selvom man har en indeståelse fra sælgers pengeinstitut! Og i den situation, hvor der er anmærkning om et ejerpantebrev, som skal overtages af køber, kan man heller ikke frigive hele købesummen, før man har dokumentation for, at ejerpantebrevet er konverteret, den underliggende pant er slettet, og at det er overgået til køber – også selvom man har en indeståelse fra f.eks. sælgers pengeinstitut!

En indeståelse fra sælgers pengeinstitut medfører altså udelukkende, at man kan anvende af de deponerede midler til de specifikke betalinger, som er angivet i købsaftalens pkt. 13.

I praksis betyder dette, at sælgers "restprovenu" i mange tilfælde først kan frigives på et meget sent tidspunkt – med mindre man fraviger købsaftalens standardbestemmelser og indgår en særskilt aftale med køber om frigivelse på et tidligere tidspunkt. Det sidste her er det som vi har prøvet at få en aftale med købers rådgiver om.

Jeg håber at ovennævnte give svar på dit spørgsmål.

Det fremgår af kontoudskrift af 22. december 2023 af boets konto bl.a.:

J.nr. 2024-0002 LI

**Kontobevægelser**

| Dato       | Posteringstekst   | Beløb        | Saldo        | Valuta | Afstemning |
|------------|-------------------|--------------|--------------|--------|------------|
| 30/10/2023 | Refusion          | -761,08      | 1.604.523,92 | DKK    |            |
| 01/08/2023 | Ekspeditionsgebyr | -4.000,00    | 1.605.285,00 | DKK    |            |
| 01/08/2023 | [ejendommen]      | 1.609.285,00 | 1.609.285,00 | DKK    |            |

Den 5. januar 2024 skrev køberrådgiveren til indklagede bl.a.:

Jeg er nu nået så langt med denne sag, at jeg kan meddele, at [købernes pengeinstitut] har valgt at tilbyde [køberne] den fremadrettede finansiering således, at det ikke vil medføre nogen merudgift for parret som følge af, at [købernes pengeinstitut] ikke p.t. kan få anmærkningsfri sikkerhedsstillelse – sålænge et omstridt ejerpantebrev ikke er afløst. Årsagen til [pengeinstitutets] indstilling, skal specielt findes i at [købernes] belåningsbehov er blevet meget lille.

Som følge af nærværende, er det således alene op til jeres ekspedition at afsikre at [køberne] nu får et anmærkningsfrit skøde. Såfremt dette føre til at I vil frigive dele eller hele restkøbesummen er således jeres suveræne valg – pengene er frigivet herfra, alene med betingelse om, at [køberne] får anmærkningsfrit skøde på [ejendommen].

Håber således at nærværende kan gøre problematikkerne med sælgers familie mindre.

Den 8. januar 2024 svarede indklagede:

Godt nytår og tak for hjælpen med at få løst udfordringen omkring ejerpantebrevet.

Vi orientere sælger og sælgers pengeinstitut og vender tilbage, når skødet er lyst anmærkningsfrit.

Indklagede har oplyst, at klagers provenu blev frigivet den 8. januar 2024. Der tilbageholdes fortsat 115.000 kr., indtil mortifikation af ejerpantebrevet er sket.

**Klager har bl.a. anført:**

Indklagede skal tåle en vederlagsreduktion svarende til 25.000 kr. eller svarende til halvdelen af indklagedes vederlag. Indklagede skal videre betale klager morarente af indestående restprovenu på 1.604.523,92 kr. fra overtagelsen den 1. august 2023 til den 8. januar 2024 til 11,25 % svarende til 79.622 kr. og morarente af det beløb på 115.000 kr., som bliver tilbageholdt fra den 8. januar 2024 til den 8. september 2024 plus 6 uger til den 20. oktober 2024 til 11,75% eller svarende til 10.588 kr. hvilket giver et samlet krav på 115.210 kr.

Den 15. maj 2023 indgik sælger en formidlingsaftale med indklagede, og den 26.

J.nr. 2024-0002 LI

maj 2023 modtog sælger en salgsopstilling til godkendelse.

Allerede på dette tidspunkt blev indklagede bekendt med, at sælger ikke havde kendskab til ejerpandebrevet. Indklagede havde derfor ansvar for omgående at sikre sig, at ejerpandebrevet blev omdannet til et afgiftspandebrev og mortificeret.

Indklagede valgte at udarbejde købsaftalen på tro og forventning om omdannelse af ejerpandebrev og mortifikation og således uden at indføre ejerpandebrevet i købsaftalen, hvilket igen er ansvarspådragende. Det burde have fremgået af købsaftalen, at der fandtes et uaflyst ejerpandebrev, hvilket ville have muliggjort at fravige købsaftalens standardbestemmelser.

Den 3. juli 2023 blev der tinglyst skøde på ejendommen, og den 1. august 2023 var der nøgleoverdragelse fra sælger til køber.

Den 15. august 2023 blev der igangsat mortifikation af ejerpandebrevet.

Medio september 2023 rykkede sælger sit pengeinstitut for dato for udbetaling af købesummen.

Den 25. september 2023 døde sælger.

Den 14. november 2023 kontaktede klager indklagede for at bede om en forklaring på, hvorfor der manglede frigivelse af restbeløb for handlen. Indklagede henviste i den forbindelse til sælgers pengeinstitut. Pengeinstituttet oplyste, at det var indklagede som berigtiger, som skulle frigive det deponerede beløb. Klager måtte herefter løbende rykke begge parter for en afklaring. Klager bad bl.a. om en forklaring på, hvorfor der ikke var foretaget en forkortet mortifikation i forbindelse med opstart af salget af ejendommen. Ultimo november henvendte klager sig til indklagede for at få et skriftligt svar på, hvorfor indklagede ikke ville frigive restprovenuet.

Indklagede burde have iværksat forkortet mortifikation af ejerpandebrevet i forbindelse med opstart af salget af ejendommen således, at ejerpandebrevet kunne have været aflyst i forbindelse med købers overtagelse af ejendommen den 1. august 2023 eller kort herefter.

Mangel på rettidig omhu har således voldsomt forsinket udbetaling af provenu for handlen og pålagt sælger og senere klager unødigt meget arbejde i forsøget på at finde årsag til manglende udbetaling hos såvel indklagede som sælgers pengeinstitut og købernes køberrådgiver. Boets afslutning blev således forsinket med mere end et

J.nr. 2024-0002 LI

år.

Afslutningsvis vil klager udtrykke sin undren over alle de fremsendte mails, som hverken sælger eller klager har haft kendskab til undervejs i handlen.

Efter sælgers død burde indklagede have kontaktet klager og opdateret/informeret klager om den igangværende korrespondance med pengeinstitut og køberrådgiver.

Sælger udtrykte over for sine børn bekymring i forhold til den manglende udbetaling af sælgers provenu for handlen.

### **Indklagede har bl.a. anført:**

Indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende, og det afvises, at der er grundlag for erstatning eller reduktion af indklagedes vederlag.

Den opståede forsinkelse kan ikke bebrejdes indklagede. Indklagede har ikke handlet ansvarspådragende, og det afvises, at der er grundlag for erstatning eller reduktion af indklagedes vederlag.

Efter at sælger den 16. maj 2023 havde sat sin ejendom til salg, oplevede indklagede, at sælger blev overrasket over, at der var et ejerpantebrev tinglyst på ejendommen. Ifølge tingbogen var sælgers pengeinstitut meddelelseshaver og fuldmagtshaver på det pågældende ejerpantebrev.

Indklagede skrev derfor til sælgers pengeinstitut om ejerpantebrevet. Sælgers pengeinstitut svarede den 26. maj 2023, at sælger ikke havde nogen gæld i pengeinstituttet, og at pengeinstituttet gerne ville aflyse underpantet og omdanne ejerpantebrevet til et afgiftspantebrev uden omkostninger for sælger. Indklagede havde efter beskeden en berettiget forventning om, at pengeinstituttet på sælgers vegne ville varetage ekspeditionen vedrørende ejerpantebrevet og sørge for, at ejerpantebrevet blev aflyst/omdannet i forbindelse med et forestående salg. Sælgers pengeinstitut oplyste ikke på dette tidspunkt indklagede om, at ejerpantebrevet ikke var i pengeinstituttets varetægt. Indklagede har til fulde opfyldt sine forpligtelser i den forbindelse.

Indklagede fandt hurtigt en køber til sælgers ejendom, og den 18. juni 2023 blev der indgået en købsaftale. Indklagede orienterede den 19. juni 2023 sælgers pengeinstitut om den indgåede handel. Den 28. juni 2023 blev handlen endelig, og indklagede gav oplysning herom til sælgers pengeinstitut, som skulle sørge for at indfri sælgers gæld med videre. Indklagede havde således ikke på tidspunktet for

J.nr. 2024-0002 LI

købsaftalens indgåelse grund til at tro, at aflysning af ejerpantebrevet ville give anledning til udfordringer, og indklagede havde derfor ikke grund til at indføre punkt herom i købsaftalen.

Det er en misforståelse fra klagers side, at det skulle påhvile indklagede at sørge for omdannelse af ejerpantebrevet. Dette hører ikke til indklagedes pligter. Indklagede henviser i den forbindelse til købsaftalens standardvilkår side 5.

Først medio august 2023 og altså efter overtagelsesdagen fandt sælgers pengeinstitut ud af, at hverken sælger eller pengeinstituttet var i besiddelse af ejerpantebrevet, og at det derfor skulle mortificeres. Indklagede fik den 12. august 2023 meddelelse om, at sælgers pengeinstitut ikke var i besiddelse af pantebrevet.

Den forsinkede frigivelse skyldes således forhold, der beror på sælger og sælgers pengeinstitut, hvorfor klager må rette sit krav mod pengeinstituttet.

Indklagede har efterfølgende ihærdigt arbejdet på at afhjælpe den uheldige situation, der opstod, og indklagede har forsøgt at få en aftale om fravigelse af købsaftalens standardvilkår i stand med køberne. Indklagede har brugt meget tid på sagen og har løbende været i dialog med sælgers pengeinstitut og købernes køberrådgiver for at finde en løsning, således at købesummen kunne frigives. Den 5. januar 2024 blev der opnået en aftale med køberne, og den 8. januar 2024 blev provenuet frigivet.

Vedrørende klagers krav om rente skal indklagede bemærke, at det ikke er sædvanligt, at salgsprovenuet frigives på overtagelsesdagen.

Når pantebrevet er bortkommet, skal der under alle omstændigheder ske mortifikation, og det synes derfor ikke rigtigt, at klager skal have opgjort morarente af de 115.000 kr., som er tilbageholdt, indtil mortifikationen er gennemført.

Indklagede kan ikke genkende beskrivelsen af, at sælger ikke skulle have fået kendskab til forløbet. Sælger kom ofte i indklagedes butik, og sælger blev i forbindelse med disse besøg løbende orienteret om sagsforløbet.

Indklagede blev først den 14. november 2023 kontaktet af klager. Klager var ikke tidligere involveret i salgsforløbet, idet sælger var særdeles frisk.

Sælgers bekymring om frigivelse af provenuet er ikke kommet til udtryk over for indklagede.

J.nr. 2024-0002 LI

### **Nævnet udtaler:**

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

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

Det følger af § 24 i samme lov:

"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 § 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."

Af tingbogen fremgik, at der var tinglyst et ejerpantebrev med en hovedstol på 115.000 kr.

Af § 6, stk. 5, i lov om mortifikation af værdipapirer fremgår, at det i forbindelse med en mortifikation på et pantebrev vil være muligt at forkorte ekspeditionstiden, såfremt pantets ejer stiller sikkerhed over for byretten for pantebrevet, som skal mortificeres, og dermed kan processen med at opnå anmærkningsfrit skøde forkortes. Dette kan ikke gøres i de tilfælde, hvor mortifikationssagen først startes op, når ejendommen er skødet over til køberen.

Den 25. maj 2023 skrev indklagede til sælgers pengeinstitut og bad pengeinstituttet om at oplyse den underliggende restgæld på ejerpantebrevet på 115.000 kr. og oplyse, hvorvidt pengeinstituttet ved et salg af ejendommen ville aflyse sit underpant og registrere ejerpantebrevet som et afgiftspantebrev. Sælgers pengeinstitut svarede den 26. maj 2023, at pengeinstituttet ikke havde undergæld, og at pengeinstituttet accepterede at aflyse underpantet, og at det ville omdanne ejerpantebrevet til et afgiftspantebrev.

J.nr. 2024-0002 LI

Nævnet finder, at indklagede dermed på handelstidspunktet ikke var eller burde være bekendt med, at der kunne blive tale om en mortifikationssag. På den baggrund finder nævnet, at indklagede ikke havde anledning til at indsætte oplysning om mortifikation af ejerpantebrevet i købsaftalen.

Efter handlens indgåelse henvendte indklagede sig den 28. juni 2023 til sælgers pengeinstitut og bad pengeinstituttet foranledige, at ejerpantebrevet blev afgiftsparkeret. Den 3. juli 2023 skrev indklagede på ny til sælgers pengeinstitut, idet skødet nu var tinglyst med retsanmærkning om sælgers ejerpantebrev. Indklagede modtog orientering om, at ejerpantebrevet var bortkommet. Herefter korresponderede indklagede med sælgers pengeinstitut og købernes køberrådgiver om løsning af problemet med frigivelse af købesummen og mortifikation af det bortkomne ejerpantebrev.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at bebrejde indklagede noget i forløbet. Allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Klager har oplyst, at sælger og senere klager ikke fik tilstrækkelige oplysninger fra indklagede om forløbet. Indklagede har oplyst, at indklagede ikke kan genkende beskrivelsen af, at sælger ikke skulle have fået kendskab til forløbet, idet sælger ofte kom i indklagedes butik, og at sælger i forbindelse med disse besøg løbende blev orienteret om sagsforløbet. Indklagede har videre oplyst, at indklagede først den 14. november 2023 blev kontaktet af klager, og at klager ikke tidligere var involveret i salgsforløbet, idet sælger var særdeles frisk. Der er dermed fremkommet modstridende oplysninger til sagen.

Nævnet finder herefter, at en stillingtagen til, om indklagede skal tåle en vederlagsreduktion forudsætter en nærmere bevisførelse. En sådan bevisførelse ligger uden for rammerne af en nævnssbehandling. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har informeret sælger og klager tilstrækkeligt i forløbet om frigivelse af købesummen og mortifikation af ejerpantebrevet. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken nævnet kan afvise en klage, der skønnes uegnet til behandling i nævnet.

### **Konklusion:**

Klagen tages ikke til følge.

J.nr. 2024-0002 LI

Klage over, om indklagede har informeret sælger og klager i tilstrækkelig grad, afvises fra nævnsbehandling.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg  
formand