

J.nr. 2022-0088 UL/aq

København, den 1. marts 2023

KENDELSE

Klagerne

mod

Danbolig Jim Riel A/S
Hundige Strandvej 210
2670 Greve

Nævnet har modtaget klagen den 19. maj 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at klagernes køb af en byggegrund ikke blev gennemført, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en byggegrund til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Det fremgår af sagen, at sælger havde erhvervet grunden på tvangsauktion den 9. marts 2020, men at sælger ikke havde fået auktionsskøde på grunden, da grunden blev annonceret til salg.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 16. juni 2021 og af sælger den 21. juni 2021 købte klagerne grunden for 2,5 mio. kr. til overtagelse den 1. august 2021. Klagerne skulle deponere 65.000 kr. hos indklagede.

J.nr. 2022-0088 UL/aq

Både sælger og klagerne var repræsenteret ved deres advokater, og handlen var betinget af klagernes advokats og pengeinstituts godkendelse af handlen. Det fremgik videre af købsaftalen bl.a.:

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

[...]

Anmærkning på tinglyst skøde

Det er mellem parterne aftalt, at såfremt der er tinglyst skøde med anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebreve, idet disse overtages af køber. Sælger har erhvervet ejendommen på tvangsauktion, hvorfor tidligere sælgers lån ikke er aflyst fra tingbogen. Disse prikketer er ej heller til hinder for frigivelse af købesummen.

Jordbundsundersøgelse

Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret geoteknisk rapport fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 30 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler samtidig med, at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/piloting. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrarundering/piloting forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag accepterer, at betale udgifterne til den nødvendige ekstrarundering og/eller piloting. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarundering/piloting kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10 %, idet beløb herudover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10 %, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende, og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrarundering og/eller piloting.

Køber kan ikke hverken nu eller senere gøre andre krav gældende overfor sælger i anledning af eventuel manglende bæredygtighed.

Klagerne fik i forbindelse med handlens indgåelse udleveret tingbogsattest af 7. maj 2021. Af denne fremgik, at sælger havde købt byggegrunden på tvangsauktion den 9. marts 2020, og at der var tinglyst flere udlæg med den tidligere ejer som debitor. Det fremgik ikke, at sælger havde fået auktionsskøde på grunden.

Den 20. august 2021 skrev en anden advokat end sælgers advokat i handlen til indklagede og sælgers advokat bl.a.:

J.nr. 2022-0088 UL/aq

Jeg er blevet anmodet om, at indtræde på ny og afslutte auktionsagen for opnåelse af transportskøde for køber -- det har jeg d.d. accepteret.

MEN

Jeg har intet aftalegrundlag mellem køber og sælger -- det anmoder jeg om, at modtage.

Dernæst

Jeg har forstået, at købesummen er deponeret hos [sælgers advokat] og det er ok med mig.

MEN Jeg anmoder om, at køber tiltræder, at jeg kan disponere over de deponerede midler til brug for opnåelse af de sidste samtykkeerklæringer -- jeg afventer købers stillintagen.

Klagernes advokat accepterede den 23. august 2021, at sælgers advokat kunne disponere over de deponerede midler.

Den 13. oktober 2021 skrev sælgers nye advokat til klagernes advokat bl.a.:

Der er en større udfordring som jeg har orienteret dig og ejendomsmægleren om.

Grundet hensynet til min tavshedspligt (klienten har dog accepteret at jeg kan forklare lidt om end kun i meget fornødent omfang) og til iagttagelse af GDPR reglerne kan jeg oplyse som tillige telefonisk meddelt, at min klient desværre har en større udfordring med SKAT der indebærer, at SKAT kræver betaling af et ikke ubetydeligt beløb (læs: stort) eller foretage udlæg til sikkerhed for samme.

Situationen er pt., at jeg efter accept fra [klagernes advokat] fik overført depotet af købesum fra [sælgers første advokat] og ved accept fra [klagernes advokat] fik tilladelse til, at anvende beløb fra depotet til indfrielse af kravshavere for opnåelse af samtykke-erklæringer og herunder fra SKAT vedr. udlæg i ejendommen fra tidligere ejer.

Der er forbrugt ca. 580.000,- kr. -- jeg har afventet, at modtage opgørelse fra Fogedretten (forventeligt på ca. kr. 1.1 mill.) som skal overføres til Fogedretten til deponering idet tidligere ejere ikke kan findes.

I ventetiden for svar med opgørelse fra Fogedretten, er jeg blevet bekendt med SKAT's krav mod klienten.

Scenariet er **enten (1)**, at jeg med accept fra [klagernes advokat] (med den viden de nu er bibragt) fortsat bruger af depotet og søger, at opnå samtykkeerklæring og dernæst transportskøde med den risiko, at SKAT forinden da foretager udlæg i min klients ejendom til sikring af SKAT's krav -- gør SKAT det, vil SKAT opnå udlæg i en fri og ubehæftet ejendom og køberne vil have mistet det meste af det indbetalte depot.

J.nr. 2022-0088 UL/aq

Et andet scenarie er (2), [klagernes advokat] annullerer handlen og kræver depotet retur (det meste er i behold) og kræver sig betalt for det der mangler (min klients familie har tilkendegivet, at ville hjælpe tilmed at skaffe restbeløbet indfriet).

Jeg har talt med både mægler og [klagernes advokat] om ovennævnte og ønsker snarest at modtage købernes holdning.

Hører jeg ikke retur fra købernes advokat senest først kommende fredag kl. 16.00 – vil jeg meddele, at udtræde af opdraget og foretage deponering af restindeståendet.

Den 15. oktober 2021 svarede klagernes advokat bl.a.:

Tak for din mail og de nærmere omstændigheder i sagen. Det er ulykkeligt for køberne, at sagen har udviklet sig således.

Vi noterer os at sælger ikke er i stand til at opfylde den indgåede købsaftale af 21.06.2021, hvorfor handlen må gå tilbage, iht. til scenarie 2, i din nedenstående mail, idet risikoen er alt for stor for køberne iht. scenarie 1.

Beløbet på 1.900.000 kr. skal overføres til købernes banks depot: [...]

Det allerede anvendte beløb på 588.000 kr. er sælger skyldig til køberne, og som sælger ellers sælgerne familie på baggrund af tilkendegivelse herfra, skal betale tilbage hurtigst muligt og senest om 1 måned. Du bedes udarbejde en skyldnererklæring for beløbet og fremsende. Køberne vil gerne have oplyst en tidsplan for hvornår det resterende beløb vil være betalt tilbage.

Det vil være godt for alle parterne hvis der på nogen måde, kan laves en aftale med Skat, så handlen kan realiseres, hvilket du gerne må undersøge nærmere om, selvom du oplyser du udtræder af denne sag, men forstod på dig at forsat repræsenter sælger i andre henseender.

Den 15. oktober 2021 svarede sælgers advokat bl.a.:

Jeg har noteret mig, at køberne har annulleret handlen, hvilket sælger, omstændighederne taget i betragtning, accepterer og tiltræder.

Det opdrag jeg fik, var at søge handlen berigtiget – det lader sig ikke gøre, men jeg vil bestræbe mig på, at søge en ordning sådan, at køberne i videst mulige omfang opnår den deponerede købesum returneret.

I den forbindelse bemærker jeg, at jeg fik overført kr. 2.435.000,- fra [advokat].

Der indestår ca. kr. 1.890.000,- der d.d. overføres til den oplyste konto.

J.nr. 2022-0088 UL/aq

Restbeløbet, der udgør kr. 545.000,- og ikke kr. 588.000,- vil blive søgt overført snarest muligt.

Jeg lade udarbejde en skylderklæring på mandag og efter underskrift sende den til dig.

Den 18. oktober 2021 tilbagebetalte indklagede klagernes deponering på 65.000 kr. til klagerne.

Det fremgår af sagen, at klagerne i oktober 2021 fik tilbagebetalt 1,935 mio. kr. af købesummen.

Det fremgår videre af sagen, at klagerne også har modtaget den resterende del af købesummen fra sælger.

Den 10. februar 2022 skrev klagernes advokat til indklagede bl.a.:

Ifølge Købsaftalen, der i øvrigt er signeret af Sælger, og hvor bankgaranti samt udbetaling mv. var stillet, skulle mine klienter have overtaget ejendommen den 01. august 2021. Overtagelsen fandt dog ingensinde sted, idet Sælger ikke havde sørget for transportskøde mv.

På tidspunktet havde mine klienter afholdt udgifter til jordbundsprøver, byggesagkyndig, advokat, afdrag banklån mv. Dette begrundet med, at ejendommen, ifølge aftalen, var klar til overtagelse. Disse udgifter, der beløber sig til samlet kr. 39.657,50, kan opgøres således (bilag 2):

Jordbundsprøve	11.687,50
Advokat (købsaftale)	3895
Byggesagkyndig	8125
Landmåler	4225
<u>Banklån afdrag</u>	<u>4880 + 6845</u>
Samlet	39.657,50

Herudover modtog mine klienter et tilbud på opførelse af Deres ejendom fra Eurodan Huse på kr. 2.427.178 (bilag 3). Det var planen, at ejendommen skulle opføres pr. oktober 2021.

J.nr. 2022-0088 UL/aq

Som bekendt, købte mine klienter, via jer, [anden ejendom] . Dette også under ekstraordinære forhold, som ikke er set før. Ifølge købsaftalen var der hverken bank – eller advokatforbehold.

Mine klienter har atter kontaktet Eurodan Huse og anmodet om opførelse af det samme hus. Eurodan har ikke fundet anledning til, at der forholdende skal ændres som resultat af en ny grund. Dog er materialepriser mv. steget gevaldigt i mellemtiden, hvilket har medført et tilbud på kr. 2.861.440 (bilag 4).

En prisstigning på kr. 434.262

Oprindeligt byggetilbud	2.427.178
<u>Nyt byggetilbud</u>	<u>2.861.440</u>
Difference	- 434.262

Der foreligger i øvrigt yderligere omkostninger. Disse vil dog ikke blive opkrævet. Min klients samlede beviselige tab opgøres således til:

Samlede udgifter	39.657,50
<u>Difference byggeri</u>	<u>434.262,00</u>
Samlet krav	473.919,50

Der er tale om et længere forløb, som jeg ikke detaljeret vil beskrive i nærværende sag. Såvel Købers tidligere rådgiver som De er bekendt med forløbet.

Det kan samlet set anføres, at det var jeres ansvar som ejendomsmæglere, at sikre Sælgers adkomst til ejendommen, herunder at ejendommen var salgbar.

Dette fremgår af de almindelige obligationsretlige principper. Der er endvidere tale om brud på god ejendomsmæglerskik.

Der blev formentlig begået fejl af Købers oprindelige rådgiver i forbindelse med frigivelse af en del af købesummen. Dette beløb er dog returneret til Køberne i forbindelse med annullering af handlen, hvorfor der ikke er gjort krav gældende overfor Købers advokat

J.nr. 2022-0088 UL/aq

Ved gennemgang af tingbogen kan konstateres, at Sælger endnu ikke har fået tinglyst adkomst i ejendommen (**bilag 5**). I valgte således at sætte ejendommen til salg, førend endelig adkomst var opnået. I valgte endda at udarbejde og lade signere en købsaftale, uden at oplyse nærmere om problematikken.

Der er tale om et stærkt problematisk forhold, der kan karakteriseres som vanhjemmel. Et forhold der i yderste tilfælde kan henføres under straffeloven.

Der foreligger derfor heller ikke tvivl om, at der er tale om en væsentlig retlig mangel. Et forhold, som I er ansvarlige for som professionelle ejendomsmæglere, underlagt god ejendomsmægleretik mv.

Det anførte tab er en direkte følge af den ansvarspådragende handling, hvorfor ansvarsgrundlaget utvivlsomt er opfyldt. Hertil kommer, at de øvrige erstatningsbetingelser som kausalitet og adækvans tillige er opfyldte.

Nærværende sag kan afsluttes ved, at De inden 10 dage fra dato til vores klientkonto indbetaler kr. **473.919,50**. Beløbet bedes indbetalt til vores klientkonto [...]. I så fald vil der ikke blive foretaget yderligere og sagen vil blive anset som afsluttet i sin helhed. I modsat fald tages forbehold for yderligere krav, samt retslige skridt med yderligere omkostninger til følge.

Indklagedes forsikringsselskab svarede på indklagedes vegne den 18. februar 2022:

Jeg har gennemgået din skrivelse samt de tilhørende bilag og må på denne baggrund afvise din klients krav. Jeg vil nedenfor redegøre for dette.

Sælger har generelt være repræsenteret af egen advokat ligesom, at dine købere også var repræsenteret af advokat under handlen [...]. Forsikringstager har under hele forløbet fremlagt de dokumenter, der var nødvendige for gennemførelse af handlen. Det kunne af tingbogen ses, at sælger [...] var auktionskøber. Forsikringstager er uden ansvar for, at der senere blev tinglyst et udlæg til SKAT på

J.nr. 2022-0088 UL/aq

ejendommen. Dette er sælgers ansvar. Det er således også sælgers ansvar, at der ikke var styr på formalia, da der skulle ske tinglysning. Dermed er det ej heller forsikringstager ansvar at skulle erstatte de udgifter, dine klienter har haft af omkostninger ved nærmere undersøgelser af grunden.

Uanset ovenstående, kan der ikke siges at være adækvans (påregnelighed) i nærværende sag. Det har på ingen måde været påregneligt ved en evt. skadehandling, at dette ville medføre, at din klients entreprise på opførelse af nyt hus ville medføre en større udgift til din klient. Det påstås i din skrivelse, at det er nøjagtig samme hus. Dette stiller forsikringstager sig tvivlende overfor, idet tilbuddene (**Bilag 3-4**) ikke ses at være enslydende. Blandt fremgår to forskellige hustyper. "V 157" og "V 159". Desuden er generelle prisstigninger på ingen måder forsikringstagers ansvar.

Til sidst må det fastslås, at din klient ikke har dokumenteret et tab. Din klient indgår købsaftale på [anden ejendom] til en pris på kr. 1.650.000 (**Bilag A**), hvilket beløb er væsentlig lavere end de kr. 2.500.000, din klient indgik af oprindelig aftale på [den omhandlede ejendom].

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagerne 473.919,50 kr.

Indklagede formidlede en handel uden at sikre sig, at byggegrunden var salgbar. Indklagede har dermed tilsidesat god ejendomsmæglerskik

Handlen kunne ikke gennemføres, hvilket har haft både personlige og økonomiske konsekvenser for klagerne. Klagerne har lidt et tab i form af forgæves afholdte udgifter til bl.a. jordbundsprøve, byggesagkyndig og landmåler. Hertil kommer prisstigninger på opførelse af hus på en anden byggegrund.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Indklagede solgte en byggegrund for sælger, der havde erhvervet grunden på tvangsauktion.

Efter købsaftalens underskrivelse indbetalte klagerne deponering og stillede bankgaranti for restkøbesummen. Sælgers og klageres advokater aftalte herefter, at sælger kunne få frigivet en del af købesummen med det samme. Indklagede har ikke medvirket ved denne aftale.

J.nr. 2022-0088 UL/aq

På et tidspunkt blev klagerne advokat kontaktet af sælgers nye advokat, der oplyste, at sælger havde problemer med at gennemføre handlen. SKAT havde således varslet udlæg på byggegrunden grundet et stort skattekrav mod sælger. Advokaten oplyste, at sælger formentlig ville blive erklæret konkurs, hvorfor advokaten anbefalede, at klagerne annullerede handlen og fik købesummen retur.

Klagerne valgte at annullere handlen, og klagerne købte i stedet en anden byggegrund for 1,65 mio. kr. og er nu i gang med at opføre et hus på grunden. Salget af denne byggegrund blev også formidlet af indklagede.

Indklagede er uden ansvar for, at klagerne ikke kunne opnå skøde på grunden, idet indklagede ikke på nogen måde havde viden om, at SKAT ville gøre udlæg i grunden. Der forelå således ingen oplysninger herom inden købsaftalens underskrivelse.

Det var i øvrigt ikke påregneligt, at klagerne som følge af den ikke gennemførte handel ville få en større udgift til opførelse af nyt hus. De to huse er i øvrigt forskellige hustyper, hvorfor udgifterne ikke er sammenlignelige. Generelle prisstigninger på huset er på ingen måde indklagedes ansvar.

Det er endvidere ikke indklagedes handlinger, der har påført klagerne et tab for så vidt angår diverse andre udgifter, som klagerne har afholdt i den annullerede handel.

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.”

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.”

Indklagede har i købsaftalen oplyst, at sælger havde erhvervet grunden på tvangsauktion, hvorfor tidligere sælgers lån ikke var aflyst fra tingbogen, og at disse prioriteter ikke var til hinder for frigivelse af købesummen.

J.nr. 2022-0088 UL/aq

Det fremgik af tingbogsattest af 7. maj 2021, som klagerne fik udleveret i forbindelse med handlen, at sælger den 9. marts 2020 havde købt byggegrunden på tvangsauktion. Det fremgik videre, at udlæg tinglyst i den tidligere ejers ejertid stadig var tinglyst på grunden.

Sælger havde således ikke på handelstidspunktet fået auktionsskøde på grunden. Der var således tale om, at sælger ved handlen skulle videretransportere sin ret til at tage auktionsskøde på ejendommen til klagerne.

Nævnet finder, at der er tale om en tilsidesættelse af indklagedes pligter ifølge loven, når indklagede ikke i købsaftalen udtrykkeligt oplyste klagerne om, at sælger ikke havde fået auktionsskøde på grunden endnu, og at der derfor var tale om videretransport af en ret til at tage auktionsskøde med forbehold for, at auktionsskødebetingelserne blev opfyldt.

Nævnet finder det imidlertid ikke godtgjort, at indklagede på handelstidspunktet vidste eller burde vide, at sælger ikke kunne gennemføre handlen. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at fastslå, at det kan bebrejdes indklagede, at klagerne ikke blev ejere af byggegrunden og dermed forgæves afholdt omkostninger til bl.a. jordbundsundersøgelser og landmåler, og eventuelt fik større udgifter til opførelse af hus på end anden byggegrund.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

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 tilsidesættelse af sine pligter tages til følge.

Kravet om erstatning tages ikke til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagebyret på 250 kr. til klagerne.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand