

J.nr. 2023-0114 LI

København, den 28. juni 2024

KENDELSE

Klager

mod

Ejendomsmægler
Rico Juhl
Peder Hjorts Vej 11, st. th.
2500 Valby

Nævnet har modtaget klagen den 30. oktober 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har handlet ansvarspådragende over for klager ved at afregne købesummen over for sælger, forinden et ejerpantebrev var mortificeret, og ved i forbindelse med sin udarbejdelse af refusionsopgørelse ikke at sende denne til godkendelse hos klagers advokat.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at købe en husbåd, som indklagede havde til salg.

Ved købsaftale underskrevet af klager den 12. februar 2023 og af sælgerne den 13. februar 2023 købte klager husbåden for 4,5 mio. kr. til overtagelse den 1. april 2023. Det fremgik videre af købsaftalen bl.a.:

J.nr. 2023-0114 LI

8. Handlens berigtigelse og betaling herfor

Handlens berigtigelse varetages af sælgers mægler, og betales af sælger. Der kan dog være beløb i forbindelse med berigtigelsen, som skal afholdes af køber f.eks. udgifter i forbindelse med tinglysning af skøde, tinglyst sikkerhed til grund/ejerforening samt andre beløb, som udelukkende er relevante for denne part.

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

[...]

9. Tinglysning, frister og omkostninger

Skødet skal være klar til sælgers og købers signering senest 01-03-2023.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 05-03-2023.

Skødet skal anmeldes til tinglysning senest den 15-03-2023.

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

[...]

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

[...]

Boligtype:

Under pkt. 1 er salgsgenstanden betegnet som 'villa', da der ikke eksisterer en standardkategori for husbåde.

[...]

Frister

Skibsskøde udfærdiges af sælgers ejendomsmægler.

Skibsskødet skal underskrives af begge parter senest 10/3 2023 og fremsendes til registrering af ejerskiftet til Søfartsstyrelsen senest den 15/3 2023, bemærke at begge parter skal underskrive det originale skøde og ikke en kopi/scannet udgave.

Bemærk derfor at pkt. 9 ang. digital tinglysning frafalder da skøde til skibsregistret ikke er digitalt.

[...]

Frigivelse af købesummen

Købesummen frigives til Sælger, når endeligt skibsskøde er registreret uden anmærkninger, dog senest på overtagelsen da der kan være forsinkelse på modtagelsen af originalt skøde retur fra Søfartsstyrelsen - dette kan ikke ændres.

Klager fik i forbindelse med handlen bl.a. udleveret standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale. Det fremgik heraf bl.a.:

Handlens berigtigelse og betaling herfor (*købsaftalens afsnit 8*)

Berigtigelse

Den, som varetager handlens berigtigelse, sørger for udarbejdelse og tinglysning af skøde, samt udarbejdelse af refusionsopgørelse og evt. reguleringsopgørelse, frigivelse af købesummen samt evt. tinglysningsmæssige ekspeditioner vedrørende tinglyst sikkerhed til evt. (grund)ejerforening, medmindre andet er aftalt.

[...]

Købesummen (*købsaftalens afsnit 13*)

[...]

J.nr. 2023-0114 LI

Anvendelse af deponerede beløb før frigivelse

Den der berigtiger handlen, eller depositar, har pligt til af midlerne fra punkt 13.1.2. og 13.1.3. at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,
- forfalden refusionssaldo i købers favør,

[...]

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.

Den 23. februar 2023 skrev klagers advokat til sælgerne og indklagede bl.a.:

Kære alle

Jeg skal hermed formelt bekræfte, at vi har en endelig købsaftale – alene betinget af, at [klager] i morgen eftermiddag får en formel bekræftelse af, at [klager] kan beholde den eksisterende kajplads.

Min tiltrædelse sker på baggrund af alt fremkomne, herunder senest det bekræftede fra [sælger] om, at

- By & Havn har forhåndstiltrådt, at [klager] kan indtræde i/få en ny tilsvarende lejekontrakt ad vandlejen
- der ikke har været nogen problemer med taget, herunder vandindtrængen
- sælger inden overtagelsesdagen udbedrer læsepumper og alarmer

Parterne er i øvrigt enige om, at besigtigelsesrapporten fra [...] skal forstås således, at der herefter alene skal opsættes værn, redningskrans og ske opstramning af faldsikring for udstedelse af en ny husbådsattest – hvilket alt køber dog i givet fald selv må vurdere hensigtsmæssigheden af- og i relevant omfang forestå for egen regning.

[Klager] - I må gerne sende en mail rundt i morgen eftermiddag, straks når I har talt med [udlejer].

[Klagers bankrådgiver] – du må gerne herefter følge med deponering.

[Indklagede] – du sender bare skøde mv. til mig forbindelse med berigtigelsen.

Den 17. marts 2023 skrev indklagede til sælgerne bl.a.:

Hej [den ene sælger],

I skal huske at få fjernet det ejerpantebrev som der er reg. på båden via skibsreg.

Den 21. marts 2023 skrev den ene af sælgerne til indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0114 LI

Hej
[indklagede],
[Sælgers pengeinstitut] kan ikke finde ejerpantebrevet. [...], min bankrådgiver,
skriver følgende:

I forhold til skibspantebrevet har jeg sat vores partner i gang
med at forestå en mortificering, da vi ikke har det fysiske pant.
Målet er at lave det som en haste anmelding på 3 mdr. frem for
normalen på 14 mdr.

Så der går desværre ca. 3. måneder, førend det er væk.

En mulighed kan være, at [klager] får en garanti fra [sælgers pengeinstitut] om, at
det fjernes, og at hele købssummen udbetales 1. april. Eller evt. om nødvendigt at
beløb svarene til pantebrevet tilbageholdes, indtil pantebrevet er væk.

Lad mig høre, hvad du siger, så jeg kan melde tilbage til min bank.

Den 27. marts 2023 skrev sælgerne på ny til indklagede bl.a.:

Jeg videresender billeder, se nedenfor af elmålere (det klare billede er for måleren
indenfor i vores elskab, det andet er for måleren udenfor, på kajen).

Også dokumentation for, at jeg har betalt udgifter for april.

I forhold til udbetaling af købssummen, har jeg skrevet følgende til min bank i dag:

Hej [bankrådgiveren],

*Jeg har talt med en advokat, der normalt sidder med hushandler. Han oplyser, at det ikke
bør være et problem for os at få købesummen for salget af vores bud udbetalt per 1.
april som aftalt, idet I, altså [sælgers pengeinstitut], overfor køber kan indestå for, at
køber kan overtage uden hæftelser og retsanmærkninger.*

Vil I venligst sende en sådan besked til købers advokat?

Den 26. april 2023 udfærdigede indklagede refusionsopgørelse og sendte den til
klager og sælgerne til deres godkendelse. Det fremgik af indklagedes mail bl.a.:

J.nr. 2023-0114 LI

Hej,

Hermed fremsendes refusionsopgørelse for husbåden.

Jeg skal bede jeg gennemlæse den og godkende.

Når begge parter har godkendt, skal beløbet fremsendes til sælger – I må derfor gerne oplyse reg. og kontonummer beløbet kan sendes til.

Det fremgik af refusionsopgørelsen bl.a.:

	For tiden:	Køber refunderer:	Sælger refunderer:
Diverse effekter (seng mv.) aftalt køber og sælger imellem Diverse effekter (seng mv.) aftalt køber og sælger imellem		kr. 5.000,00	
Registreringsafgift til Søfartsstyrelsen Registreringsafgift til Søfartsstyrelsen		kr. 1.600,00	
Depositum til By&Havn Depositum til By&Havn		kr. 7.500,00	
A conto el april A conto el april		kr. 2.162,50	
A conto vand for april A conto vand for april		kr. 585,94	
Leje for april Leje for april		kr. 9.247,82	
Depositum til [udlejer] Depositum til [udlejer]		kr. 66.016,88	
A conto el maj A conto el maj		kr. 2.162,50	
A conto vand for maj A conto vand for maj		kr. 585,94	
Leje for maj Leje for maj		kr. 9.247,82	
I alt:		kr. 104.109,40	kr. 0
Saldo, som køber refunderer sælger			kr. 104.109,40

Den 1. maj 2023 skrev klager til indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0114 LI

Hej

Jeg godkender refusionsopgørelsen . Skal underskriften være digital. Jeg går udefra at det er [sælgers] kontonummer i skal bruge og som jeg skal sætte pengene ind på. Jeg har adviseret min bank om at pengene bliver trukket, men er i tvivl om proceduren ift underskrivning.

Den 17. maj 2023 skrev indklagede til sælgernes pengeinstitut bl.a.:

Jeg kan forstå at der forsat tilbageholde 100.000 kr. på salget af [husbåden]. Disse kan frigives, da refusionsopgørelsen er afklaret i sælgers favør.

Du må gerne bekræfte når frigivelsen er foretaget.

Den 24. maj 2023 bekræftede sælgernes pengeinstitut at have frigjort det resterende tilbageholdte beløb.

Den 22. august 2023 modtog sælgerne en rykker fra skibsregisteret for et årligt gebyr til registeret.

Samme dag skrev den ene af sælgerne til klager bl.a.:

Se nedenfor, det er afgift til Skibsregisteret, en gang årligt. Er I blevet opkrævet?

Hvis ikke kan jeg betale denne gang, og så kan I overføre.

Vil I høre jeres advokat, hvorfor jeg stadig er på skibsskødet? Det ser i hvert fald sådan ud i skibsregisteret.

Samme dag skrev indklagede til sælgernes pengeinstitut:

Du har været inde over mortifikationen af et pantebrev på ovenstående husbåd – kan du give mig en status på denne mortifikation ?

Senere samme dag svarede sælgernes bankrådgiver:

Selvfølgelig, vi afventer pt. retsmøde d. 10 oktober, hvorefter der er 14 dages indsigelsesperiode og herefter bliver pantet afløst.

Det er [en ejendomsmægler] fra [ejendomsmæglerfirma] som står for mortificeringen hvis du har yderligere spørgsmål hertil.
Hun kan kontaktes på [mailadresse]

Den 23. august 2023 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Du har frigivet den fulde købesum, uden at skødet er anmærkningsfrit?

Jeg skal bede dig om at sende mig en kopi af refusionsopgørelsen med bilag, som jeg ikke har haft lejlighed til at godkende.

J.nr. 2023-0114 LI

Den 30. august 2023 sendte indklagede en kopi af refusionsopgørelsen til klagers advokat og oplyste, at klager og sælgerne havde godkendt denne i april måned.

Den 31. august 2023 svarede klagers advokat:

Hvad med den årlige afgift til skibsregistret, jf. vedhæftede?

Jeg skal bede om bilagene til refusionsopgørelsen.

Jeg tager forbehold for at gøre et evt. erstatningskrav gældende i forbindelse med din frigivelse af købesummen uden anmærkningsfrit skøde.

Den 6., 13. og 19. september 2023 rykkede klagers advokat indklagede for bilag til refusionsopgørelsen.

Den 28. september 2023 skrev klagers advokat til indklagede:

Jeg har kigget refusionsopgørelsen igennem og har følgende bemærkninger:

- jeg mangler dokumentation for depositummet til [udlejer]
- der bør vel laves en efterregulering af vand og el, når køber modtager regnskaberne pr. 31.12.2023, da beløbene er á conto. Jeg går ud fra, at der er aflæst målere ved overtagelsen.

Hvad er status på mortifikationen?

Den 12. oktober 2023 skrev indklagede til klagers advokat bl.a.:

Dokumentation for [udlejer] finder du i vedhæftet i §5 og 6.

Ang. regnskaberne så ja bør der laves en efterregulering når den foreligger. Der er lavet aflæsning ved overdragelsen som køber og sælger har.

Ang. mortifikationen se svar fra rådgiveren der sidder med den, som jeg modtog i går.

Det fremgik af det vedhæftede svar af 11. oktober 2023 fra den ejendomsmægler, som forestod mortifikationen af ejerpantebrevet, bl.a.:

Tak for din mail 😊

Retsmødet blev ikke afholdt...!!!

Skifteretten oplyste mig forleden dag at de havde glemt at indrykke annonce i Statstidende...!!! ☹

Og de spurgte så om jeg ville have sagen omberammet – og det har jeg naturligvis sagt ja til...

Så... Lige nu afventer jeg svar fra Skifteretten om hvornår det nye retsmøde så bliver..

J.nr. 2023-0114 LI

Den 17. oktober 2023 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Lad os få en status fra dig i denne her. Hvornår forventes pantet slettet?

Det er under al kritik, at du har udarbejdet- og fået godkendt refusionsopgørelsen af min klient uden at orientere os, og at du har siden frigivet købesummen, uanset der var registreret pant i båden.

Jeg er nødt til at bede dig anmelde sagen til din ansvarsforsikring for så vidt, pantebrevet ikke straks slettes.

Samme dag bad indklagede den ejendomsmægler, som forestod mortifikation af ejerpantebrevet, om at oplyse status for mortifikation af ejerpantebrevet.

Den 25. oktober 2023 oplyste ejendomsmægleren til indklagede, at mortifikationssagen ville blive behandlet af retten den 10. april 2024.

Den 26. oktober 2023 skrev indklagede til ejendomsmægleren og sælgernes pengeinstitut bl.a.:

Vi har en ret kompliceret sag, som I jo er bekendt med.

Det pant som der er reg. på [sælgers] tidligere båd i skibsreg. skal slettes – pantebrevet er forsvundet og der er derfor sat en mortifikation i gang.
Der skulle have været retsmøde her i start oktober, som skifteretten åbenbart har glemt at indrykke i statstidende og [den anden ejendomsmægler] har oplyst mig at der er indkaldt til et nyt retsmøde til april 2024!!!!

Jeg finder det ikke rimeligt at vi skal vente så lang tid til et nyt 5 min. møde om 6 måneder, på en fejl de har lavet – derudover er der også problematisk at pantebrevet ikke er til at finde nogen steder hos [sælgers pengeinstitut].
Jeg har i dag talt med skibsreg. og de kan kun fjerne reg. af pantebrevet, hvis det originale pantebrev findes.

Jeg vil derfor venligst høre om I [bankrådgiveren] hos [pengeinstituttet] kan være behjælpelig med en ekstra gang at undersøge, hvorfor dette pantebrev er blevet væk (evt. kigge efter det en ekstra gang) samt at du [ejendomsmægleren] vil prøve at fremskynde retsmødet, med ovenstående oplysninger.

Vi står pt. med en sag hvor ny ejer bliver ramt, da der er pant på deres båd og tidligere ejer er ikke officielt færdig med handlen. Derudover har købers advokat oplyst at der vil blive rejst krav, hvis ikke pantebrevet snart bliver slettet.

Så jeg håber at I vil være behjælpelig til at denne sag blive speedet op for alle parter skyld.

Klager har over for Klagenævnet for Ejendomsformidling fremlagt en udateret udskrift fra skibsregisteret, hvoraf det bl.a. fremgår, at der var et ejerpantebrev på 1,75 mio. kr., som hæftede i husbåden. Det fremgår videre, at udsteder var sælgerne, og modtager af retslige meddelelser var sælgernes pengeinstitut. Pantebrevet blev anmeldt af sælgernes pengeinstitut den 29. oktober 2004. Det

J.nr. 2023-0114 LI

fremgår endelig, at pantet udelukkende eksisterede fysisk.

Ejendomsrådgiveren svarede den 29. oktober 2023 bl.a.:

Ja, det er bestemt en træls sag.

Jeg er bange for at man ikke bare sådan kan få fremskyndet retsmødet. Men du skal være velkommen til at prøve hos Københavns Byret og henvise til Sag BS- [...] 😊 🍀

Jeg har netop erfaret fra retten, at det ikke var dem der havde glemt at indrykke meddelelse i Statstidende, for efter at jeg har husket dem herpå vedr. det nye retsmøde, så har de skrevet retur til mig at jeg selv skal indrykke denne meddelelse. Dette har jeg ikke været bekendt med før nu, desværre.

Men jeg sørger naturligvis for nu at få indrykket denne meddelelse i Statstidende – fristen herfor er 15. december – men jeg får det naturligvis gjort straks i den kommende uge, så det er på plads i god tid. Når meddelelsen er indrykket skal jeg nok give dig besked, og jeg vil naturligvis også sørge for at retten får dokumentation herfor, således at vi sikrer os at retsmødet til april kan gennemføres.

Ring eller skriv endelig ved spørgsmål 😊

Den 2. november 2023 skrev indklagede til sælgernes pengeinstitut:

Har I undersøgt nærmere hvorfor pantebrevet er blevet væk eller hvad der er sket med det efter det blev påsat i skibsreg. ?

Sælgernes pengeinstitut svarede den 3. november 2023:

Skibspantebrevet er blevet væk i forbindelse med en centralisering af fysiske dokumenter, hvorfor det ikke længere haves og mortificeringen blev igangsat.

Den 14. november 2023 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Hvad er status på tilretning af refusionsopgørelsen? Der mangler stadig posten fra skibsregistret og du har ikke sendt mig dokumentation for, hvor stort et beløb sælger rent faktisk havde indbetalt i depositum til [udlejer af kajkanten], § 5 og 6 er ikke tilstrækkeligt.

Lad os nu få det sidste på plads, så må vi tage vand og varme, når opgørelserne foreligger i det nye år.

Den 21. november 2023 skrev indklagede på ny til sælgernes pengeinstitut:

Sælger af husbåden [navn på båden], [sælger], skulle ud fra nedenstående mail have sendt dig den besked på en mail.

J.nr. 2023-0114 LI

Kan du oplyse mig hvad I hos [sælgers pengeinstitut] svarede eller foretog jer i den stillingtagende ?

Vi står pt. med en meget uheldig sag, som pt. er endt med en klage på mig til ejendomsklagenævnet – med en mortifikation der er udskudt fordi sagsbehandleren hos [ejendomsmægler] ikke fik indrykket en annonce i statstidende, så hele pantet kunne være slettet allerede i oktober, men nu først bliver det i april. Og der ikke er udstedt en garanti til køber af båden, som derfor pt. ikke kan optage andet pant/lån i båden før end at den gl. pant er væk.

Ser frem til at høre fra dig.

Den 28. november 2023 skrev sælgers pengeinstitut til indklagede bl.a.:

Vi sørger selvfølgelig for at pantet slettes så køber kan overtage uden anmærkninger og beklager meget at processen har trukket så meget ud.

Jeg vil høre om køber efterspørger en indeståelse for sletningen for at kunne løse problemstillingen?

Vi sletter jo selvfølgelig pantet og det er derfor blot et spørgsmål om tid.

Den 3. januar 2024 skrev indklagede til sælgernes pengeinstitut bl.a.:

Så må der være en anden som kan hjælpe i denne sag ?

Jeg skrev før jul, hvor han var syg og blev oplyst ham var på arbejde imellem jul og nytår.

Vi står med en ret problematisk sag, hvor I ikke har lavet en indeståelse på en ejendom med et pantebrev, som I har mistet over tiden og hvor den rådgiver I har sat på, glemte en frist i statstidende som nu har udskudt retsmødet med 5 måneder til april i stedet for at det skulle være afsluttet i oktober

Vi ønsker derfor at der tages aktion på sagen nu og ikke først om 12 dage!

Den 5. februar 2024 gav sælgernes pengeinstitut indeståelse for sletning af ejerpantebrevet.

Den 7. februar 2024 sendte klagers advokat faktura til klager. Det fremgik heraf bl.a.:

J.nr. 2023-0114 LI

	Debet	Kredit
Ekstraordinær bistand i forbindelse med opfølgning på mægleres berigtigelse af handlen, herunder opfølgning på- og rykkere for refusionsopgørelse samt påtale af frigivelse af købesum uagtet anmærkning om pant, korrespondance med [sælgers pengeinstitut], ansøgning og aktindsigt samt gennemgang af sagsakter fra Retten i mortifikationssag, korrespondance, møder og redegørelser til klient omkring konsekvenserne af pantet og alternativ finansiering, indgivelse af klager til Klagenævnet for Ejendomsformidling og til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere samt løbende korrespondance og opfølgning på disse klager. Alt slavisk iht. medgået tid. Aftalt bistand til selve købet faktureres særskilt. Moms	21.400,00 5.350,00	
Klagegebyr, Ejendomsmæglernævnet	250,00	
Klagegebyr Disciplinærnævnet	250,00	
	27.250,00	0,00
Saldo i min favør	27.250,00	

Den 8. februar 2024 sendte indklagede refusionsopgørelse på den sidste del af handlen til klagers advokat. Det fremgik af indklagedes mail bl.a.:

Hermed refusionsopgørelse på sidste del af handlen – jeg har ikke modtaget nogen opgørelse på el og vand, derfor er det ikke med på denne refusionsopgørelse.

Jeg er levet orienteret af sælger at køber betalte reg. og derfor er der i købers favør en efterregning på 133,33 kr. Jeg hører gerne hvis der er rettelser eller bemærkninger hertil, såfremt købers rådgiver har modtaget årsopgørelse for el og vand, bedes disse fremsendes til mig.

Og ellers hvis refusionsopgørelsen kan godkendes bedes reg. og kontonummer fremsendes til afregning.

Sælger havde også betalt for leje til [udlejer] for juni og juli, men juni måned har køber og selv uden min orientering afregnet og sælger er blevet tilbage betalt for juli fra [udlejer], da lejekontrakten var kommet på plads og der derfor var sket en dobbelt betaling af både køber og sælger.

Den 13. februar 2024 svarede klagers advokat:

Jeg har spurgt køber, om hun har modtaget årsopgørelserne på el og vand.

Det fremsendte har jeg ingen bemærkninger til. Beløbet kan indbetales på vores klientkonto [...].

Den 24. april 2024 skrev indklagede til sælgers pengeinstitut bl.a.:

J.nr. 2023-0114 LI

Jeg ringede tidligere og fik en kollega til at lægge en besked om at du gerne måtte ringe til mig.
Jeg har brug for at høre om du har en mail fra mig, hvor jeg skriver at købesummen kan frigives til sælger mod at tilbage 100.000 kr. i ovenstående ejendomshandel – formegentligt sendt omkring slut marts sidste år, ved overdragelsen ?

Jeg kan kun finde en mail hvor jeg anmoder om at I kan frigive de sidste 100.000 kr.

Den 26. april 2024 svarede sælgernes pengeinstitut:

Jeg har kun mailen fra dig, hvor du d. 17 maj beder os om at frigive købesummen til sælger.
Jeg har vedhæftet den her.

Samme dag skrev indklagede:

Tak for svaret - hvilken dokumentation har du således for at I har frigivet købesummen mod tilbagehold af de 100.000 kr. ?

Sælgernes pengeinstitut svarede samme dag:

Jeg har ikke nogen dokumentation, men har fulgt almindelig praksis.

Samme dag blev der udstedt en registreringsattest for husbåden, hvoraf det fremgår, at klager er ejer. Det fremgår videre bl.a.:

Der henstår ingen hæftelser eller rettigheder i skibsregistret
(No mortgages or other rights registered here)

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har handlet i alvorlig strid med god ejendomsmæglerskik ved at frigive købesummen over for sælgerne, før skøde var anmærkningsfrit, eller sælgernes pengeinstitut havde stillet garanti. Indklagede skal erstatte klagers tab, som skal beregnes som morarenter af 1,75 mio. kr. for perioden fra frigivelsen den 17. maj 2023 og frem til 6. februar 2024, eller i alt 139.603,83 kr. Indklagede skal videre erstatte klagers udgifter til advokat med 27.250 kr.

Handlen skulle berigtiges af indklagede på vegne af sælgerne. Det fremgik af skibsregisteret, at båden var pantsat med et ejerpantebrev på 1,75 mio. kr. Uagtet pantebrevet ikke var aflyst, men angiveligt bortkommet, har indklagede den 17. maj 2023 frigivet den fulde købesum til sælgerne uden at orientere klager eller klagers advokat. Klager har derfor haft en husbåd gennem 10 måneder, som fortsat var

J.nr. 2023-0114 LI

registeret med pant til sælger for 1,75 mio. kr. og uden sikkerhed for aflysning heraf, og klager var uden mulighed for at sælge husbåden.

Der blev videre uden at orientere klager eller klagers advokat udarbejdet en refusionsopgørelse. Indklagede var bekendt med, at klager var repræsenteret ved advokat, men indklagede sendte refusionsopgørelsen til klager uden om klagers advokat. Refusionsopgørelsen har senere vist sig at være mangelfuld, bl.a. fordi udgifter til skibsregisteret samt vand og el ikke var medtaget.

Klagers advokat har via aktindsigt i den verserende mortifikationssag konstateret, at mortifikation ikke er ligetil. Det er et papirpantebrev, som har været transporteret adskillige gange, og det er ikke oplyst hos hvem eller hvornår, det er bortkommet.

Klager havde ingen sikkerhed for, at dette pant ville blive slettet eller hvornår.

Ved at frigive den fulde købesum uden sikkerhed for sletning af prioriteter, har indklagede begået en alvorlig fejl. Fejlen kunne have været undgået, hvis indklagede på behørig vis havde varskoet klager og klagers advokat om købesummens frigivelse. Konsekvenserne af fejlen kunne have været mildnet, hvis indklagede havde fulgt op herpå langt tidligere, f.eks. tilbage i august 2023, da frigivelsen af købesummen første gang blev påtalt.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have begået fejl og at skulle betale erstatning til klager.

Indklagede finder, at sagens forløb er yderst kompliceret, og at en endelig klarlægning heraf vil kræve omfattende vidneforklaringer og formentlig inddragelse af både sælgerne og sælgernes pengeinstitut, hvorfor det er indklagedes opfattelse, at bevisførelsen i nærværende sag kun kan føres ved retten, hvorfor sagen er uegnet til nævnbehandlig.

Købsaftalen blev indgået med aftalt overtagelsesdato den 1. april 2023. Klager var repræsenteret ved advokat. Af købsaftalen fremgik bl.a. bestemmelser om, at handlens berigtigelse skulle varetages af indklagede, og at refusionsopgørelse skulle udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsen. Det fremgik videre, at der med overtagelsen som skæringsdag skulle udfærdiges refusionsopgørelse over bådens indtægter og udgifter, og at købesummen kunne frigives til sælgerne, når endeligt skibsskøde var registreret uden anmærkninger, dog senest på overtagelsen, da der kan være forsinkelse på modtagelsen af originalt skøde retur fra Søfartsstyrelsen. Det fremgik videre, at dette ikke kunne ændres.

J.nr. 2023-0114 LI

Der blev udarbejdet skøde den 1. marts 2023. Skødet blev underskrevet af begge parter den 5. marts 2023.

I forbindelse med at skibsregisteret/søfartsstyrelsen behandlede skødet, mindede indklagede sælgerne om, at sælgernes pengeinstitut skulle indfri og slette ejerpantebrevet via deponeringen af købesummen.

Den 21. marts 2023 skrev sælgerne til indklagede, at sælgernes pengeinstitut ikke kunne finde ejerpantebrevet, og at de havde igangsat en mortifikation. Pengeinstitutet gav to muligheder: enten at oprette en garanti om, at ejerpantebrevet kunne slettes, eller at der blev tilbageholdt et beløb i købesummen svarende til ejerpantebrevet. Indklagede talte med sælgerne herom, og det blev mellem sælgerne og indklagede aftalt, at sælgerne skulle tale med deres rådgiver/advokat inden for bolighandler. Advokaten bekræftede, at så længe pengeinstitutet over for klager indestod for, at pantet ville blive slettet, kunne købesummen frigives helt. Sælgerne orienterede den 27. marts 2023 indklagede om, at sælgerne havde givet deres pengeinstitut besked om, at de kunne sende dette svar til klagers advokat.

Herefter blev der i april 2023 udarbejdet en refusionsopgørelse, som den 26. april 2023 blev sendt til klagers og sælgernes godkendelse, og som begge parter godkendte omkring den 1. maj 2023. Beløbet i sælgernes favør blev herefter overført til sælgerne.

Efter overtagelsen var der udfordringer med at få udarbejdet en ny lejekontrakt med udlejer af kajpladsen. Klager og sælgerne underskrev lejekontrakten den 28. marts 2023, men trods flere rykkere fra klager, sælgerne og indklagede, underskrev udlejer først lejekontrakten den 30. juni 2023. Sælgerne blev derfor krævet for leje for april og maj 2023.

I august 2023 kontaktede sælgerne indklagede, idet sælgerne havde talt med klager, som havde oplyst, at ejerpantebrevet ikke var blevet slettet. Indklagede kontaktede herefter sælgernes pengeinstitut, som oplyste, at ejerpantebrevet var sat til mortifikation, og at der ville blive afholdt et retsmøde i begyndelsen af oktober 2023, hvorefter ejerpantebrevet ville blive slettet. Pengeinstitutet oplyste videre, at mortifikationssagen ville blive behandlet af en af deres samarbejdspartnere, som var ejendomsmægler. Dagen efter det oplyste retsmøde kontaktede indklagede den anden ejendomsmægler, som oplyste indklagede om, at retsmødet ikke var blevet afholdt, idet der ikke var blevet indrykket en annonce i statstidende, og at ejendomsmægleren nu afventede en dato for et nyt retsmøde. Det viste sig, at det

J.nr. 2023-0114 LI

var ejendomsmægleren, som skulle have indrykket denne annonce. Der blev herefter fastsat en ny dato i april 2024.

Hele situationen skyldes, at sælgernes pengeinstitut havde mistet det fysiske ejerpantebrev i en centralisering af fysiske dokumenter, og at pengeinstituttet ikke havde sendt orientering til klagers advokat om, at pengeinstituttet ville indestå for sikkerheden til pantebrevet, hvilket indklagede formodede var sket.

Gennem hele forløbet foregik en del af korrespondancen direkte mellem klager og sælgerne, hvilket ikke er unormalt i indklagedes koncept. Dette gjaldt bl.a. korrespondance om udarbejdelse af ny lejekontrakt med udlejer og med den offentlige myndighed. Det blev også indgået aftale mellem klager og sælgerne om betaling af 5.000 kr. for diverse møbler, som skulle medtages på refusionsopgørelsen. Derfor kan der være noget korrespondance, som er gået uden om indklagede.

Indklagede var i henhold til den mellem parterne indgåede købsaftale forpligtet til at frigive købesummen ved overtagelsen, uanset om der forelå endeligt skibsskøde uden anmærkninger, idet der kunne være forsinkelse i forbindelse med originalt skøde. I vilkåret ligger der en implicit forpligtelse til at frigive købesummen på overtagelsesdagen. Klager formodes at være bekendt med og have forstået købsaftalens vilkår.

Indklagede havde sikret sig, at sælgerne og sælgernes pengeinstitut ville koordinere indeståelsen for sletning af ejerpantebrevet, og indklagede blev først bekendt med, at dette ikke var sket, i august 2023. Indklagede handlede derfor i tillid hertil.

Indklagede er ikke ansvarlig for, at det originale ejerpantebrev er bortkommet, og at pengeinstituttet lavede fejl i forbindelse hermed. Indklagede har løbende forsøgt at løse dette med pengeinstituttet og med løbende orientering til klagers advokat.

Klager har ikke før forespørgsel den 13. december 2023 stillet krav om sælgernes eller sælgernes pengeinstituts indeståelse for sletning af ejerpantebrevet. Klager har heller ikke stillet krav som betingelse for godkendelse af handlen, at pantebrevet blev slettet, og/eller der forelå en indeståelse fra pengeinstituttet.

Sælgernes pengeinstitut har ikke på noget tidspunkt ikke villet indestå for sletning af pantebrevet, hvorfor indeståelse kunne have været afgivet på et tidligere tidspunkt.

Refusionsopgørelsen er beklageligvis ikke sendt til klagers advokat, men alene til klager. Det bemærkes dog, at klager heller ikke har fremsendt denne til sin advokat

J.nr. 2023-0114 LI

med henblik på bistand i forbindelse med opgørelsen. Klagers advokat har heller ikke anmodet om denne, selvom der var en frist på 14 dage fra overtagelsesdagen til udarbejdelse heraf. Refusionsopgørelsen er genoptaget af sagens parter og har efter klagers gennemgang heraf alene vist et udestående beløb på 133,33 kr. i klagers favør. Beløbet er afregnet.

Der foreligger under alle omstændigheder ikke årsagssammenhæng eller adækvans mellem den eventuelle ansvarspådragende handling og det påståede tab.

Endvidere bestrides det, at klager har lidt et tab, og det bestrides, at klager har lidt et tab, som det opgjorte. Klager har derfor ikke krav på morarenter.

Herudover er det udokumenteret, at klager har haft et ønske om at sælge husbåden i perioden eller har villet pantsætte denne, og i givet fald har lidt et erstatningsretligt relevant tab som følge heraf. Det gøres ligeledes gældende, at en godtgørelse ikke udgør et erstatningsretligt relevant tab.

Den 5. februar 2024 indestod sælgers pengeinstitut for, at ejerpantebrevet på 1,75 mio. kr. kunne slettes.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at nævnet ikke finder grundlag for afvisning af sagen.

Det fremgik af husbådens skibsblad, at der var registreret et ejerpantebrev på 1,75 mio. kr. Nævnet lægger til grund, at det ligeledes af skibsbladet kunne aflæses, at dokumentet udelukkende eksisterede fysisk.

Den 13. februar 2023 blev købsaftalen indgået. Det fremgår af købsaftalens punkt 11, som omhandler individuelle vilkår: "Frigivelse af købesummen. Købesummen frigives til Sælger, når endeligt skibsskøde er registreret uden anmærkninger, dog senest på overtagelsen da der kan være forsinkelse på modtagelsen af originalt skøde retur fra Søfartsstyrelsen – dette kan ikke ændres." Det fremgår af købsaftalens standardvilkår side 6, "Frigivelse af købesummen. 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."

Nævnet finder, at klausulen i købsaftalen er mangelfuldt formuleret, idet klausulen kunne give det indtryk, at indklagede kunne frigive købesummen uden at sikre, at alt

J.nr. 2023-0114 LI

registreret pant var slettet, eller at der var stillet sikkerhed herfor. Nævnet finder, at indklagede dermed alvorligt har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Efter handlens indgåelse skrev indklagede til sælgerne, at sælgerne skulle huske at få fjernet det ejerpantebrev, som var registreret på båden via skibsregisteret. Sælgerne oplyste den 21. marts 2023 indklagede om, at sælgernes pengeinstitut ikke kunne finde ejerpantebrevet.

Sælgernes advokat oplyste herefter til sælgerne, at så længe sælgernes pengeinstitut over for klager indestod for, at pantet ville blive slettet, kunne købesummen frigives helt. Sælgerne orienterede i den forbindelse den 27. marts 2023 indklagede om, at sælgerne havde givet deres pengeinstitut besked om, at de kunne sende dette svar til klagers advokat. Som sagen foreligger oplyst, fulgte indklagede ikke over for klagers advokat eller sælgernes pengeinstitut op på, om der blev afgivet indeståelse fra sælgernes pengeinstitut for sletning af ejerpantebrevet, hvilket er kritisabelt, idet indklagede påtog sig at berigtige handlen på sælgernes vegne. Frigivelse af købesummen påhviler den, der berigtiger handlen. Indklagedes pligter i den forbindelse var således bl.a. at sikre, at sælgerne ikke fik rådighed over købesummen, før klagers ejendomsret var sikret ved skøde uden anmærkninger.

Som sagen foreligger oplyst, er det uklart, om indklagede frigav den første del af købesummen over for sælgernes pengeinstitut. Indklagede har forespurgt pengeinstituttet, om pengeinstituttet har en mail fra indklagede om, at købesummen kan frigives til sælgerne mod tilbagehold af 100.000 kr. Pengeinstituttet har oplyst til indklagede, at pengeinstituttet ikke har dokumentation herfor, men at pengeinstituttet har "fulgt almindelig praksis". Nævnet lægger imidlertid til grund, at indklagede i strid med vilkårene i købsaftalen har frigivet resten af købesummen på 100.000 kr. over for sælgerne. Nævnet finder, at indklagede ikke har draget omsorg for klagers interesser i forbindelse med frigivelse af købesummen til sælgerne ved ikke at have sikret sig, at der ikke var præjudicerende anmærkninger. Klager er dermed påført en unødigt risiko. Indklagede har dermed alvorligt tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Klager var i forbindelse med handlen repræsenteret ved advokat. Nævnet finder, at indklagede endvidere har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at forelægge refusionsopgørelsen for klagers advokat til dennes godkendelse samt ved at frigive købesum, før klagers advokats godkendelse af refusionsopgørelsen forelå.

Nævnet finder, at indklagede ved tilsidesættelse af sine pligter i forbindelse med berigtigelse af handlen har handlet ansvarspådragende over for klager.

J.nr. 2023-0114 LI

Klager har krævet erstatning for morarenter af 1,75 mio. kr. for perioden fra frigivelsen den 17. maj 2023 og frem til 6. februar 2024. Nævnet finder, at klager ikke har dokumenteret at have lidt et tab, idet købesummen under alle omstændigheder skulle deponeres senest på overtagelsesdagen den 1. april 2023. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at betale erstatning herfor til klager.

Klager har endvidere krævet dækning af klagers udgifter til advokat. Klagerne har dokumenteret at have afholdt i alt 27.250 kr. Nævnet finder, at klager har krav på at få erstattet en del af disse udgifter, jf. nedenfor.

Det følger af nævnets vedtægter § 25, at ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part.

Da en del af de advokatudgifter, klager har afholdt, ses at dække advokatbistand i forbindelse med klagesagen i Klagenævnet og klagesagen hos Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere, som ikke kan kræves betalt af indklagede, fastsætter nævnet et skønnet erstatningsbeløb til dækning af advokatbistand til 18.750 kr.

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

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde mæglerarbejde tages til følge.

Kravet om erstatning af renter tages ikke til følge.

Kravet om erstatning af advokatomkostninger tages delvis til følge.

Indklagede skal betale 18.750 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 26. oktober 2023, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

J.nr. 2023-0114 LI

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

Indklagede skal betale 12.500 kr. til nævnet.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand