

J.nr. 2024-0040 UL

København, den 26. november 2024

KENDELSE

Klager

mod

Næstved Mægleren ApS
Farimagsvej 10
4700 Næstved

Nævnet har modtaget klagen den 15. april 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har fejlvurderet prisen på den ejendom, som klager købte, henset til, at ejendommen var ramt af skimmelsvamp og flere andre alvorlig fejl, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klager ønskede at købe.

Indklagede har oplyst, at klager så ejendommen første gang den 5. november 2023.

Senere samme dag skrev klager til indklagede bl.a.:

"Besked vedrørende [ejendommen].

Desværre jeg skal videre med anden søgning da den mangler renovering og tid..."

Indklagede har oplyst, at klager og hans ægtefælle så ejendommen igen den 23. november 2023.

J.nr. 2024-0040 UL

Ved købsaftale underskrevet af sælger og klager den 28. november 2022 købte klager ejendommen for 680.000 kr. til overtagelse den 15. december 2022.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen:

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1 (huseftersynsordningen), som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelbeføjelser vedr. bygningens fysiske forhold gældende over for sælger,

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:

Tilstandsrapport

udarbejdet den 21.09.2022 af [...]

Einstallationsrapport

udarbejdet den 28.11.2022 af [...]

Ejerskifteforsikringstilbud

udarbejdet den 28.11.2022 af [...]

[...]

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

[...]

Ingen køberrådgivning

Eftersom ejendomsmægleren er sælgers rådgiver og ifølge lovgivningen derfor ikke må rådgive køberen i nærværende handel, er køber særskilt blevet opfordret til at søge bistand hos egen rådgiver, jf. købsaftalens forside. Køber har valgt ikke at benytte denne mulighed.

[...]

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 680.000,00

Købesummen sammensættes som følger:

		Kontantværdi
13.1.	5 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12	kr. 60.000,00
13.2.	8 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos [sælgers bank]	kr. 620.000,00
13.3.	hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for	kr.
	Købesum i alt	kr. <u>680.000,00</u>

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 28. november 2022. I denne havde mægleren

J.nr. 2024-0040 UL

beskrevet ejendommen bl.a. således:

Beskrivelse:

Nu har I mulighed for at kaste jeres kærlighed på denne ejendom, der trænger til en opdatering. I får her en stor grund på 1.709 m² med masser af potentiale, og det store værksted er perfekt til hobbymanden - eller kvinden, der ikke kan få nok af gør-det-selv-projekterne. Der er ligeledes etableret et udhus med to disponible rum, og haven kan blive lige præcis den oase, I altid har ønsket - måske med nyttehave, stokroser og espalier. Ja, det er blot jeres fantasi, der sætter grænserne! Hvad med en terrasse med udgang fra stuen, hvor I kan nyde en stund i sommersonen og spise et lækker måltid fra grillen?

Bindingsværk har en helt særlig charme, som er værd at bevare, og dette hus har tilmed et skønt vindfang, der byder velkommen til. Herfra træder I direkte ind i entréen, der giver videre adgang til badeværelset og stuen, mens planløsningen også byder på et værelse og et køkken. Men I kan selvfølgelig præge det hele i den retning, I ønsker.

Af salgsoptstillingen fremgik videre:

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	680.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	5.829
Tinglysningsafgift af skødet	5.950
I alt	691.779

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Af tilstandsrapporten, som klager fik udleveret i forbindelse med handlen, fremgik bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Vindskede mod vest har begyndende nedbrydning.	Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.	-

J.nr. 2024-0040 UL

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Puds på tavlerne er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod syd.	Der kan forekomme yderligere udvikling i forholdet på længere sigt.	-
3		Der er trænedbrydning i bindingsværk flere steder samt områder der er med overpudset bindingsværk, søjlen på hjørnet mod nordøst er kraftig nedbrudt..	Nedbrydningen i bindingsværket er så markant , at der er risiko for statiske svigt.	-
4		Der er åbne samlinger i bindingsværk og tavler, ses f.eks. mod syd.	Forholdet gør at der er risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner og statiske svigt generelt.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Mørtelfuger omkring vinduer er stedvist udfaldne/revnede, mod syd.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-
6		Der er nedbrydninger i vindueme på indgangspartiet flere steder.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-
7		Der er ikke den påbudte redningsåbning i værelset	Karakteren rød er jf. vejledning pga. Risiko for personskaade.	-

J.nr. 2024-0040 UL

SKADER INDE I BEBOELSE**BEBOELSE - Stueplan - Indvendigt**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Der er målt forhøjet fugt i de indvendigt forsatsvægge f.eks i hjørnet mod sydvest.	Der er risiko for fugtophobning og skimmelvæks i hulrummet bag pladerne	-
9		Etagebjælker er mindre nedbøjet.	-	Nedbøjningen er inden for acceptable rammer og skønnes ikke at udvikle sig yderligere. Mindre nedbøjninger er almindeligt forekommende i ældre etageadskillelser.
10		Der er flere steder indvendigt beskadiget vægbeklædninger og døre mangler montering.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er ikke udført tagrender over rørgennemføringer på undertaget..	Forholdet kan medføre til vandindtrængning ved evt. Revnet tagsten	Der er ingen beskadiget tagsten på nuværende tidspunkt, derfor grå
12		Aftrækskanal er beskadiget og gnavet over og opstigende rumfugt ender dermed i tagrum.	Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader i tagkonstruktionen.	-
13		Der ses tegn på skadedyr i tagrummet.	Forholdet kan forårsage betydelige skader på isolering og bør derfor hindres adgang. Endvidere udgør skadedyr en sundhedsrisiko og skal bekæmpes.	-

J.nr. 2024-0040 UL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14	 RØD	Gangbroen ligger direkte oven på isoleringen.	Det kan give anledning til opfugtninger i gangbro og spærfod.	-
15	 GUL	Tagkonstruktionen vurderes ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt, bl.a. på grund af underdimensioneret hjemmebygget spær.	Der vurderes at være nærliggende risiko for skader på længere sigt.	Der ses ingen tegn på konstruktionsmæssige svigt eller nedbøjninger på nuværende tidspunkt.

BEBØELSE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16	 RØD	Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget.	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
17	 RØD	Der er ikke monteret rumaftræk.	Der er risiko for at indeklimaet vil blive påvirket negativt ved den manglende ventilation.	Der er misfarvninger på loftet
18	 GRÅ	Der er skader på klinker og loft, og døren er monteret forkert.	-	-

SKADER UDEN PÅ OVERDÆKNING**OVERDÆKNING - TAG**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19	 GUL	Plasttagplader har huller, revner og defekter.	Det vurderes ikke at der er direkte risiko for skader, da der blot er tale om et overdækning, der er dog risiko for skader på længere sigt.	-

J.nr. 2024-0040 UL

OVERDÆKNING - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Der er trænedbrydning i bunden af i de bærende stolper.	Nedbrydningen er foreløbigt begrænset, og der vurderes ikke at være risiko for statiske svigt inden for en kortere årrække. Nedbrydningen vil dog fortsætte.	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE/VÆRKSTED

GARAGE/VÆRKSTED - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten og har små defekter.	Den kan derfor ikke forventes at være tæt.	-

GARAGE/VÆRKSTED - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Ydervægge har flere, mindre revner, f.eks. mod vest.	-	Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

GARAGE/VÆRKSTED - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der er hul i porten.	Forholdet kan medføre til nedbrydninger/skadesudvikling	-
24		Døren er beskadiget.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
25		Der er flere revnede/knækkede ruder.	-	-

J.nr. 2024-0040 UL

SKADER INDE I GARAGE/VÆRKSTED**GARAGE/VÆRKSTED - Stueplan - Indvendigt**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Der er revner og afskallinger i betongulvet.	-	-

SKADER UDEN PÅ UDHUS**UDHUS - TAG**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Der er afskallet tagsten mod øst.	Forholdet kan medføre nedbrydning af undertag og lægter m.m.	-
28		Vindskede er nedbrudt.	Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.	-

UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der er revnedannelser i facader/murværk mod vest.	Revnerne er store og vil forsat udvikle sig og kan med tiden give risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
30		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod nord.	Der kan forekomme yderligere udvikling i forholdet på længere sigt.	-
31		Træbeklædningen mod syd er med mindre begyndende nedbrydninger.	Det må påregnes, at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-

J.nr. 2024-0040 UL

UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er nedbrydninger i karm og ramme på døre og vinduer, døren mod syd er ikke til at rede.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

SKADER INDE I UDHUS

UDHUS - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Der er revner i betongulvet.	-	-

[...]

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

[...]

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

J.nr. 2024-0040 UL

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

[...]

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

[...]

LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Nej

Der blev tinglyst skøde, hvoraf købesummen på 680.000 kr. fremgik, og klager overtog ejendommen.

Efter det oplyste betalte klager efterfølgende et yderligere beløb på 13.000 kr., som blev deponeret hos indklagede. Resten af købesummen blev finansieret ved sælgerpantebreve, efter at det viste sig, at klager ikke kunne opnå realkreditbelåning.

Indklagede har fremlagt sin faktura, hvorved indklagede krævede vederlag af sælger. Det fremgår heraf, at indklagedes krav udgjorde i alt 73.000 kr., og at den kontante del af købesummen på i alt 73.000 kr., som klager indbetalte på indklagedes konto, derfor er blevet afregnet over for sælger.

Den 19. februar 2024 skrev klager til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0040 UL

Jeg stå i en kedelig situation hvor alt mine økonomi er på spil.
Jeg har lige haft en på besøg også fortalt ham at jeg har købt huset langt over huset's pris eller værdi.
Og han vurderet huset til 175000 både på vejen af tilstandsrapport og alt de andre skult fejl der kommer .(rotterskade)
Kan du venligst hjælpe mig med at forklar om hvordan hos tinglysning står husets værdi 680000 og vurderingstyrelsen forsat sender brev til mig om huset plus grund værdi over 1000000.
Jeg bekymre mig at de tager mange penge i form af ejendom skat hvor ejendom er i meget dårlig stand.
Jeg har også en mere henvendelse om den kvittering for 73000kr som jeg betalt til jeres konto dengang , da skattestyrelsen ikke tager den e-mail forsvarligt som du har skrevet til mig for modtagetelse penge .

Den 21. marts 2024 svarede indklagede bl.a.:

Jeg er ked af at høre, at du har økonomiske problemer.

Du har købt huset til markedsprisen. Det er en højest uprofessionel vurdering du har fået.

Jeg har jo sendt dig en bekræftelse på, at du har betalt udbetalingen, så forstår ikke hvad du mener med at Skat ikke vil acceptere det.

Samme dag skrev klager til indklagede. Klager bad indklagede om en rigtig faktura på det beløb, som klager havde betalt til indklagede. Klager spurgte videre, hvad det ville koste, hvis klager bestilte en salgsvurdering af ejendommen, idet klager gerne ville videresælge ejendommen på grund af, at Vurderingsstyrelsen havde oplyst til klager, at ejendommens værdi var over 1 mio. kr., hvilket klager var uenig i.

Efter det oplyste satte klager ejendommen til salg hos en anden mægler. Denne mægler skrev den 25. april 2024 til klager, at der var fremkommet et købstilbud på 278.000 kr., som mægleren havde afvist.

Klager har fremlagt diverse fotos af ejendommen, der viser fejl og mangler ved ejendommen.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klager 450.000 kr.

Indklagede har vurderet ejendommen alt for højt i forhold til ejendommens tilstand. Klager har derfor betalt for meget for ejendommen.

J.nr. 2024-0040 UL

Ejendommen var i meget dårlig stand og fuld af fugt, skimmelsvamp og rotter. Der var således store skader på ejendommen. Isoleringen i væggene var ødelagt af rotterne, og vægge og gipsplader var fyldt med skimmelsvamp. Pillefyret var defekt og skulle skiftes til nyt. Mange mursten i tagetagen var løse.

Ejendommen var i så dårlig stand, at den burde rives ned.

Tilstandsrapporten hænger ikke sammen med ejendommens stand.

Det er ikke korrekt som påstået af indklagede, at klager har besigtiget ejendommen med en håndværker.

Klager mener, at indklagede og sælger er gode venner, og derfor har indklagede ikke vejledt klager godt nok. Indklagede har bl.a. ikke oplyst klager nærmere om pantebrevene i handlen. Klager forsøgte at få realkreditlån i ejendommen, hvilket ikke var muligt. Klager overførte i alt 73.000 kr. til indklagede, men betaler stadig ca. 9.700 kr. hver måned. Denne omkostning er klager ikke blevet oplyst om af indklagede.

I skødet er det anført, at klager skylder den fulde købesum, selvom klager har 73.000 kr. til indklagede.

Det var indklagede, der spurgte klager, om klager kunne erlægge ekstra 13.000 kr. i udbetaling.

Indklagede har ikke fremlagt sin faktura for klager før i forbindelse med klagesagen.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

Indklagede er sælgers rådgiver og ikke klagers. Klager er via købsaftalen tydeligt blevet oplyst om dette og er endvidere blevet opfordret til at søge egen rådgivning. Klager ønskede dog ikke bruge egen rådgiver, og det var sælger, der betalte for udgiften til berigtigelse af handlen. Indklagede har ikke krævet nogen form for vederlag eller andet af klager.

Klager så ejendommen første gang den 5. november 2022. Klager havde en kammerat, der var håndværker, med. Kammeraten udtalte, at der skulle laves rigtig meget på ejendommen, før det kunne blive en ordentlig bolig. Senere samme dag skrev klager til indklagede, at han gik videre med at søge efter en anden ejendom,

J.nr. 2024-0040 UL

da den omhandlede ejendom manglede renovering. Dette viser, at klager var fuldt bevidst om, at ejendommen trængte til renovering, inden klager afgav købstilbud på ejendommen.

Klager fik fremvist ejendommen igen den 23. november 2022, denne gang med sin ægtefælle. Senere samme dag afgav køber et købstilbud på 650.000 kr. Købsaftalen blev underskrevet den 28. november 2022.

Klager fik i forbindelse med handlen udleveret tilstandsrapport, el-rapport og ejerskifteforsikringstilbud. I tilstandsrapporten var der registreret 33 skader, heraf 11 kritiske skader. Klager valgte at tegne den tilbudte ejerskifteforsikring.

Der er således ikke grundlag for at rejse et erstatningskrav mod indklagede, og i øvrigt ses det heller ikke at være dokumenteret, at klager har lidt et tab på 450.000 kr.

Der er indgået en kontanthandel, hvilket fremgår både af salgsopstillingen og købsaftalen. Efter handlens indgåelse viste det sig, at klager ikke kunne opnå realkreditbelåning i ejendommen. Klager kontaktede herefter sælger direkte, og der blev mellem sælger og klager indgået en selvstændig aftale om finansiering af restkøbesummen. Som en del af aftalen skulle klager overføre 13.000 kr. til indklagedes deponeringskonto, således at hele indklagedes tilgodehavende var blevet dækket. Dette var et krav fra sælgers side for at acceptere sælgerpantebreve. De i alt 73.000 kr., som blev indbetalt på indklagedes konto, er afregnet over for sælger.

Skødet er naturligvis tinglyst med den fulde aftalte købesum på 680.000 kr.

For god ordens skyld kan det oplyses, at indklagede hverken har familiære eller personlige relationer til sælger.

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."

J.nr. 2024-0040 UL

Det følger af § 25 i samme lov, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Af § 46, stk. 1, i samme lov følger:

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

Indklagede fik af sælger til opgave at sælge sælgers ejendom. Indklagede skal herefter varetage sælgers interesser i handlen og må ikke rådgive klager, der er køber. Indklagede har givet klager denne oplysning i købsaftalen og har samtidig opfordret klager til at søge egen rådgivning i forbindelse med handlen. Indklagede har dermed opfyldt sine pligter, og der ses ikke at kunne bebrejdes indklagede noget i den forbindelse. Det kan ikke lægges indklagede til last, at klager valgte ikke at søge egen rådgivning. Indklagede havde ikke pligt til at rådgive klager, selvom klager havde valgt ikke at have sin egen rådgiver.

Det fremgår af købsaftalen, at sælger i forbindelse med salget valgte at benytte huseftersynsordningen. Sælger har derfor bl.a. fået udarbejdet tilstandsrapport og indhentet ejerskifteforsikringstilbud, hvilke dokumenter er blevet udleveret til klager sammen med sælgers erklæring om at ville betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien.

Det er en bygnings-sagkyndig, der har udarbejdet tilstandsrapporten. Af rapporten fremgår en oversigt over de skader, som den sagkyndige har konstateret. Det er i tilstandsrapporten anført, at der i ejendommen er flere kritiske skader. Bl.a. fremgår det, at der er målt forhøjet fugt i de indvendige forsatsvægge, og at dette medfører risiko for fugtophobning og skimmelvækst i hulrummet bag pladerne. Det fremgår videre, at bindingsværket er nedbrudt, og at denne nedbrydning er så markant, at der er risiko for statiske svigt. Det fremgår også, at der er åbne samlinger i bindingsværk og tavler, og at der derfor er risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner og statiske svigt generelt. Endelig fremgår det, at der er tegn på skadedyr, og at mørtelfuger omkring vinduer er stedvist udfaldne/revnede, og at der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.

Klager har i forbindelse med handlen fået udleveret tilstandsrapporten, og klager var dermed bekendt med, at der var tale om en ejendom, der ikke var i god stand, og at

J.nr. 2024-0040 UL

der bl.a. var risiko for fugt og skimmelsvamp på grund af de kritiske skader, og at der var tegn på skadedyr.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager på grund af de fundne skader.

Spørgsmålet, om indklagede har vurderet salgsprisen på ejendommen forkert, skønnes uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål vil kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til, om indklagede har handlet ansvarspådragende i forbindelse med vurderingen. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af, at klagen ikke skønnes egnet til nævnsbehandling.

Det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om tilstandsrapporten er korrekt udarbejdet, idet nævnet alene kan behandle sager mod ejendomsmæglere og ikke bygningssagkyndige. En klage over den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, henhører under Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Indklagede har ikke pligt til at fremlægge sin faktura/afregning til sælger over for klager.

I det tinglyste skøde skal købesummen fremgå. Det er således ikke en fejl, at denne fremgår af skødet.

Det fremgår af parternes oplysninger, at klager ikke kunne opnå realkreditbelåning af ejendommen, og at sælger og klager indgik en aftale om, at klager i stedet kunne finansiere købet ved at underskrive sælgerpantebreve for købesummen. Dog skulle klager kontant erlægge yderligere 13.000 kr. ud over det allerede deponerede beløb på 60.000 kr.

Nævnet finder ikke, at det kan bebrejdes indklagede, at klager valgte denne finansiering af købet, og indklagede har ikke haft pligt til at rådgive klager i den forbindelse, idet indklagede alene må varetage sælgers interesser i handlen.

Indklagede har i salgsopstillingen oplyst, at klagers kontantbehov bl.a. var købesummen på 680.000 kr. I købsaftalen var det aftalt, at beløbet skulle betales kontant til sælger. Klager var dermed klar over, at beløbet skulle betales, og indklagede har derfor ikke begået fejl i den forbindelse.

J.nr. 2024-0040 UL

Indklagede har oplyst, at han ikke var involveret i indgåelsen af aftalen mellem sælger og klager om, at der skulle gennemføres en finansieret handel, hvor klager skulle betale 73.000 kr. kontant og skulle finansiere resten af købesummen på 607.000 kr. med sælgerpantebreve. Det kan således ikke bebrejdes indklagede, at der ikke blev udarbejdet et tillæg til købsaftale på de ændrede vilkår. Nævnet finder, at klager ikke kunne være i god tro om, at klager ikke skulle betale afdrag og renter på sælgerpantebrevene.

Nævnet finder herefter ikke, at der kan bebrejdes indklagede noget i forbindelse med klagers finansiering af købet.

Konklusion:

Klagen over indklagedes vurdering af salgsprisen afvises fra nævnsbehandling.

De øvrige klagepunkter tages ikke til følge.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand