

J.nr. 2024-0095 UL/li

København, den 8. maj 2025

KENDELSE

Klager

mod

Jytte Gade Christensen og
ejendomsmægler MDE Per Kenneth Christensen
Granhøj 4
8752 Østbirk

Nævnet har modtaget klagen den 26. juli 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har handlet ansvarspådragende over for klager ved at udlevere nøglerne til klagers ejendom til køber, før køber havde stillet garanti for eller deponeret restkøbesummen, og før køber havde tegnet brandforsikring og betalt tinglysningsafgifterne, og om de indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sin ejendom. Klager indgik derfor formidlingsaftale med de indklagede den 14. oktober 2021.

I formidlingsaftalen var det bl.a. aftalt, at den var gældende fra aftalens indgåelse og indtil salg af ejendommen, medmindre aftalen forinden blev opsagt af en af parterne.

Det var videre aftalt, at ejendommen skulle udbydes til en kontantpris på 2,19 mio. kr., og den samlede betaling til de indklagede var angivet til 46.598,70 kr.

J.nr. 2024-0095 UL/li

Klager har oplyst, at køber, der var norsk statsborger, og klager i marts 2022 underskrev en købsaftale, hvori det blev aftalt at handle for 1,975 mio. kr. med en overtagelsesdag pr. 1. maj 2022. Handlen var fra købers side betinget af hendes rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Den 28. april 2022 tog købers advokat forbehold for, at køber fik solgt sin egen ejendom.

Der blev ikke gennemført en handel, hvorfor klager satte ejendommen til salg igen. Klager har oplyst, at ejendommen herefter kortvarigt var til salg hos et andet ejendomsmæglerfirma end de indklagedes.

Samme køber viste igen interesse i at købe ejendommen. Den 30. maj 2022 skrev køber til de indklagede, købers advokat og klager, at hun havde fået solgt sin gård i Norge, og at køber gerne ville flytte ind i klagers ejendom i juni 2022.

De indklagede udarbejdede herefter ny købsaftale, som blev sendt til købers underskrift den 1. juni 2022. Indklagede skrev i den forbindelse til køber bl.a.:

"Du bedes snarest overføre de aftale kr. 100.000- til [købers advokat] klient konto. Sælger underskriver aftalen, når du har deponeret kr. 100.000-."

Ved købsaftale underskrevet af køber den 7. juni 2022 og af klager den 24. juni 2022 solgte klager sin ejendom for 1,975 mio. kr. til overtagelse den 29. juni 2022.

Det fremgik af købsaftalen bl.a.:

Købesummen sammensættes som følger:

	Kontantværdi
13.1.1 15 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12 (beløbet er deponeret på klientkonto hos købers advokat)	kr. 100.000
13.1.2 15 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos Sælger bank Nykredit	kr. 1.875.000
13.1.3 15 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for	kr. 0
Garantivilkår fremgår i "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"	
Købesum i alt	kr. 1.975.000

J.nr. 2024-0095 UL/li

Handlens berigtigelse skulle ifølge købsaftalen varetages af klagers rådgiver.

Af standardvilkårene til købsaftalen fremgik bl.a.:

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle betingelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt,
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt,
- købers andel af tinglysningsafgiften være betalt eller deponeret,
- køber have signeret skøde og gældsovertagelseserklæringer, herunder evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til ejerforeninger, grundejerforeninger m.v.,
- køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring,
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret.

Sælger skal

- sende kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der udarbejder refusionsopgørelse,
- meddele fraflytning og måleraflæsninger til de respektive forsyningsvirksomheder,
- opsige abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.), der ikke skal overtages af køber i henhold til købsaftalens afsnit 4,
- foretage afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning.

Køber skal

- sørge for at meddele rettidig tilflytning og måleraflæsninger til de af køber ønskede forsyningsvirksomheder. I modsat fald vil køber få leveret forsyning fra de forsyningspligtige virksomheder. For så vidt angår elforsyning gælder dog, at køber, ved manglende valg af elhandelsvirksomhed, vil modtage el fra den elhandelsvirksomhed, som har leveret el til ejendommen indtil overtagelsesdagen.

Det fremgår af sagen, at det ikke var de indklagede, der berigtigede handlen, som ellers anført i købsaftalen, men købers advokat. Klager har oplyst, at de indklagede uddelegerede berigtigelsesopgaven til købers advokat.

Efter købsaftalens underskrivelse deponerede køber en del af købesummen, men havde problemer med at deponere resten. Køber stillede heller ikke bankgaranti for restbeløbet. Overdragelsen af ejendommen blev derfor udskudt mange gange.

Køber sendte sit flyttelæs fra Norge til Danmark. Klager sørgede for, at det kom ind i huset, hvilket klager skrev til køber om den 24. august 2022.

Den 25. august 2022 skrev klager til køber og rykkede for købers overførsel af restkøbesummen på 1,92 mio. kr. Klager oplyste, at hun ville være nødt til at aflyse flyttefolk næste dag, hvis handlen ikke blev afsluttet.

Efter det oplyste foreslog købers advokat, at køber midlertidigt kunne leje ejendommen af klager. Den 26. august 2022 skrev købers advokat til køber bl.a.:

J.nr. 2024-0095 UL/li

Jeg har talt med [de indklagede] om en løsning.

Sælger er ikke interesseret i en lejeaftale.

Hvis de 1.2 mill dkr. er modtaget på mandag, kan du flytte ind mens vi arbejder på finansiering af resten. Der kan laves et pantebrev til sælger, som kan indfris når du får resten af penge fri fra Norge.

Den 31. august 2022 skrev køber til sin advokat, de indklagede og klager, at alt var i orden, og at hun ville overføre til den anviste konto. Dog manglede køber IBAN-nr. og navn og adresse på banken.

Samme dag skrev køber til klager, at hun ville komme til Danmark næste dag, og at pengene ville være gået ind før det, idet de lå klar og ventede på overførsel via "rette kanal".

Den 1. september 2022 skrev køber til klager og de indklagede, at hun ville ankomme til Danmark den følgende weekend, og at hun gerne ville overnatte i ejendommen.

Samme dag skrev de indklagede til køber med klager cc., bl.a.:

Forudsætningen for udlevering af nøglen er jf. købsaftalens bestemmelser. Købesummen skal være deponeret på den anviste konto i [klagers] bank. Din advokat har overført 55.000-danske kroner. Der mangler 1.920.000-danske kroner. Såfremt der kun deponeres kr. 1.200.000-skal pantebrevet på restbeløbet skal være underskrevet. Desuden skal skødet være underskrevet.

Da din advokat har ferie i denne uge, må vi desværre udsætte overdragelsen/nøgleudleveringen til det sidste er på plads.

Den 4. september 2022 skrev klager til køber bl.a.:

"[...]....hvor træls med sygdom [...]. Jeg er hjemme næste uge frem til weekenden, men det må i første omgang være din advokat og mægler du skal have fat i mht. skøde og nøgler. Iht. min advokat har jeg ikke mulighed for at indgå udlejningsaftale samtid med salgsaftale af huset, da de to ting er uforenelige. Men han anbefaler et pantebrev på restsum med kort løbetid, hvis ikke hele købssum falder ved overdragelse af ejendommen. Jeg har faktisk ikke modtaget noget som helst på deponerings konto fra dig som lovet? [...]".

Det fremgår af sagen, at klagers advokat og købers advokat drøftede muligheden for at oprette et sælgerpantebrev, indtil køber kunne erlægge resten af købesummen.

Den 5. september 2022 skrev købers advokat til klagers advokat bl.a.:

J.nr. 2024-0095 UL/li

Det er positivt med et tilbud om kredit på restkøbesummen, mod et kortvarigt sælgerpantebrev.

Vi arbejder ud fra den forventning, at køber indfrir/betaler restkøbesummen inden for kort tid, enten ved et få yderligere penge fri i Norge, eller ved at optage et kreditforeningslån i Danmark.

Men jeg ser det alligevel som nødvendigt at fastsætte mere definerede vilkår for pantebrevet – også i tilfælde af, at det ikke går som forventet med restbetalingen.

Jeg hører derfor gerne hvad jeres forventninger er –

- f.eks. en frist på 3, 6 eller 12 måneder for indfrielse af hele beløbet? (rente vilkår?)
- eller f.eks. almindelige rente- og afdragsvilkår over ti eller 20 år, således at pantebrevet er omsætteligt?

Samme dag skrev køber til sin advokat med de indklagede cc., at det ville være fint, hvis alt kom på plads samme uge, idet køber kom til Danmark den kommende weekend for at bosætte sig.

Den 8. september 2022 skrev klager til køber bl.a.:

Jeg har et par opstaldere, som nu ærgerligt nok taber tålmodigheden og søger andre muligheder for opstaldning end på gården [...]. Jeg kan ikke længere holde på dem, da jeg ikke kan fortælle dem hvornår du flytter ind.

Sagen er lige nu, at jeg faktisk heller ikke selv kan forstå, hvorfor du ikke allerede er kommet til Danmark? Vores købsaftale går helt tilbage til midt juni måned med ændring til 29. juni 2022. Herefter udsat til midt juli, så først i august, senere midt i august, senest start september 2022 .. og lige nu aner jeg overhovedet ikke længere, hvornår i kommer? Dit indbo er allerede ankommet og dine børn skal starte i skolen? Din gård i Norge er solgt og du har fået pengene til din rådighed? Men intet sker udover du fortæller, at du er igang med at overføre betaling til deponering i [klagers bank]? Fredag den 26. august skrev du til

mig at du overførte de 1.200.000 danske kroner til min konto i [klagers bank] samme dag .. og onsdag den 31. august fik du tilsendt alle nødvendige oplysninger fra [klagers] bank ... men du har endnu ikke overført det aftalt beløb, hvor vi i dag skriver den 8. september 2022?

Du har den 6. september overført 125.000 danske kroner uden nærmere forklaring på, hvorfor du sender netop det beløb og ikke de 1.200.000 danske kroner som lovet og forventet.

J.nr. 2024-0095 UL/li

Jeg har sat en lejer ud af huset i juli måned og holdt det fri til dig og din familie lige siden. Jeg har fået min advokat på sagen i forhold til salg med et pantebrev til dig. Dit indbo fra Norge har jeg lukket inde på gården for dig .. så jeg har nu et virkelig virkelig stort behov for en forklaring fra dig.

Hvad gør, at du ikke overfører de aftalte penge når du fortæller du gør? Hvornår har du en aftale om underskrift af skøde og pantebrev hos din advokat? Og hvad med alt dit indbo .. hvornår skal du bruge det? Og dine børn, hvornår skal de starte i den lokale skole? Jeg håber du vil give dig tid til at besvare alle mine spørgsmål i dag, da jeg er rigtig meget forvirret lige nu og slet ikke forstår, hvad der foregår og hvad det er du og dermed vi alle sammen går og venter på?

Den 9. september 2022 skrev købers advokat til de indklagede og klagers advokat bl.a.:

Vi har en princip-aftale om, at køber udover udbetalingen, overfører kontant dkr. 1.200.000, hvorefter restbeløbet kan finansieres ved et kortvarigt sælgerpantebrev.

Foreløbig har køber overført dkr. 600.000 inkl. udbetalingen.

Vi forudsætter at resten af det aftalte kontantbeløb bliver overført, og opretter et sælgerpantebrev med de vedhæftede vilkår for renter og ydelser.

Jeg opfordrer parterne til at læse dette bilag. Medmindre jeg modtager indsigelser mandag, anser jeg disse vilkår for aftalt.

Den 14. september 2022 skrev klager til køber bl.a.:

Status lige nu er 939.300kr på deponeringskonto hos [...] bank, hvor der nu alene mangler 260.700 danske kroner.

Huset står indflytningsklar til overtagelse og opstaldere vil gerne genoptage lejemål til heste fra lørdag den 17. september 2022.

Som jeg er orienteret ligger skøde og pantebrev klar til dig hos din advokat og ejendomsmægler ligger inde med husnøgler. Så velkommen til Danmark på torsdag, jeg håber på i får en rigtig fin tur herved.

Samme dag svarede køber, at hun havde overført alt som aftalt, men at klager måske først kunne se beløbet på sin konto dagen efter.

Den 15. september 2022 kl. 16.19 skrev klagers advokat til købers advokat og de indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0095 UL/li

Det er i tråd med, hvad vi drøftede, men det forudsætter som nævnt 1. prioritet, så det er risikofrit, ligesom det forudsættes at ejendommen er brandforsikret behørigt

Samme dag kl. 16.23 skrev de indklagede til køber og klager og med købers advokat cc., bl.a.:

Jeg har aftalt at vi mødes på [købers advokats] kontor i morgen kl. 08:30 således at dokumenterne kan underskrives.

- Betinget Skøde
- Pantebrev
- Tegne husforsikring
- Tilmelde dig til en el leverandør.

Efterfølgende kører vi på [ejendommen], hvor du får nøglerne og jeg aflæser gas og vand.

Jeg går ud fra at du har indbetalt de sidste kr. 65.000-således at regnestykket går op.

Deponering [...]	kr. 1.200.000-
Deponering mægler	kr. 55.000-(overført af [købers advokat])
Pantebrev	kr. 720.000-
Købesum	kr. 1.975.000-

Klager havde således accepteret, at der blev oprettet et sælgerpantebrev på 720.000 kr. med en løbetid på 1 år og 2 måneder, indtil køber havde skaffet resten af købesummen.

Samme dag udstedte købers advokat en faktura til køber. Af denne fremgik bl.a.:

	Debet	Kredit
Indbetalt af klient		950,00
Indbetalt af klient		64.950,00
Betalt tækkemand	5.156,25	
Overført til mægler	55.000,00	
Stempel og tinglysningsafgift pantebrev stort kr. 720.000,00	12.230,00	
Stempel og tinglysningsafgift skøde	13.650,00	
I honorar for gennemgang af købsaftale og medfølgende dokumenter, gennemgang og godkendelse af handlen under mange skiftende forhold, omfattende korrespondance, udarbejdelse af pantebrev stort kr. 720.000,00, udarbejdelse af digitale skøde, udarbejdelse af tinglysningsfuldmagt, indhentelse af underskrifter heraf, tinglysningsmæssige berigtigelser, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. - i henhold til et omfattende tidsforbrug fastsat til	20.000,00	
+ Moms 25%	5.000,00	
Balance		45.136,25

J.nr. 2024-0095 UL/li

	111.036,25	111.036,25
Momspligtigt beløb i alt kr. 20.000,00 - Moms udgør i alt kr. 5.000,00 - Os tilgode	45.136,25	

Den 16. september 2022 kl. 07.37 og 07.41 skrev klager til de indklagede og køber bl.a.:

Jeg kan bekræfte der lige nu står 1.134.150 danske kroner på min deponeringskonto. Der skal gerne stå 1.200.000 danske kroner som aftalt så regnestykket går op mht. købssum på 1.975.000 danske kroner. Måske det er de 55.000 danske kroner, som er regnet med i de 1.200.000 kr? For at få pantebrevet til at passe på 720.000 danske kroner, skal der i alt deponeres 1.255.000 danske kroner ...lige nu mangler der således 65.850 danske kroner på konto i[...].

Samme dag skrev klager kl. 10.59 til de indklagede, at hun havde glemt at åbne for vandet, og hun bad de indklagede gøre det og vise køber, hvordan man gjorde. Klager oplyste endvidere, hvor ekstra nøgler til ejendommen kunne findes.

Parterne har oplyst, at køber samme dag underskrev skøde og sælgerpantebrev, og at de indklagede samme dag udleverede nøglerne til ejendommen til køber.

Ligeledes den 16. september 2022 kl. 11.16 skrev de indklagede til klager og køber bl.a.:

Herunder link til foto måler og underskrevet pantebrev og tinglysningsfuldmagt vedr. [ejendommen]. Da [køber] pt. ikke har dansk cpr.nr. har det ikke været muligt at tegne husforsikring, melde overdragelse til de respektive værker. Hun kontakter Borgerservice og tilmelder hende og børnene på adressen og dansk CPR nr. [Køber] mener at der skulle være overført 1.200.000-hun tjekker det.

Den 3. oktober 2022 sendte de indklagede deres faktura/afregning til klager. Det fremgik heraf bl.a.:

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris inkl. m	Totalpris inkl. m
	Afregning for salget af				
	[ejendommen]				
1	Salgssalær	1		29.995	29.995
1	Rabat (Vand)	1		-5.698	-5.698
9	Markedsføring	1		11.995	11.995
3	Foto	1		3.995	3.995
4	Restgældsoplysninger	1		514	514
20	Ejendomsdatarapport	1		100	100
1008	Berigtigelse	1		7.950	7.950
				Subtotal :	39.100,80
				25,00% moms :	9.750,20
				Total DKK :	48.851,00

(Momsfrit beløb: 100,00 - Momspligtigt beløb: 39.000,80)

J.nr. 2024-0095 UL/li

I fremsendelsesskrivelsen havde de indklagede bl.a. anført:

”Hermed afregning for salget af
[ejendommen]
Faktura [...] (vedhæftet): Kr. 48.851,00
Hos os deponeret beløb: Kr. 55.000,00
Fakturaen er betalt med det hos os deponerede beløb.
Dit tilgodehavende er herefter: Kr. 6.149,00.”

Køber skulle betale tinglysningsafgifter på skøde og sælgerpantebrev, men køber overførte ikke pengene hertil.

Ligeledes den 3. oktober 2022 udfyldte de indklagede dokument benævnt ”Aflæsning – nøgleoverdragelse”. Heraf fremgik, at aflæsning af målere på ejendommen var sket pr. 23. september 2022.

Den 4. oktober 2022 skrev de indklagede til ejendommens vandforsyningsselskab og oplyste om måler aflæsning. De indklagede oplyste, at overdragelsen af ejendommen var sket pr. 23. september 2022.

Samme dag skrev de indklagede til vandforsyningsselskabet, elseskabet og naturgasselskabet med oplysning om, at overdragelsesdagen rettelig var 15. september 2022.

Den 5. oktober 2022 skrev klagers advokat til købers advokat bl.a.:

”Min klient er nød til at få handelen tinglyst, hun betaler løbende til kreditforening, da hun ikke kan få det indfriet, uden pengene frigives, og ikke komme videre.

Hun vil derfor lægge tinglysningsafgiften ud og overføre pengene til dig, så handelen kan falde på plads, jeg går ud fra at du er enig i, at de kan medtages over refusionsopgørelsen?

Ifølge købsaftalen skal [de indklagede] (der er på cc) berigtige, og min klient har betalt for berigtigelsen, men jeg gå ud fra, I har en indbyrdes aftale.”

Samme dag skrev de indklagede til klagers bank vedrørende tinglysningsafgifterne bl.a.:

Hermed beløbene som skal sende til [købers advokat].



Stempel og tinglysningsafgift pantebrev stort kr. 720.000,00
Stempel og tinglysningsafgift skøde

12.230,00
13.650,00

Den 6. oktober 2022 skrev klagers bank til klager bl.a.:

J.nr. 2024-0095 UL/li

Jeg har lige drøftet sagen med en af mine kollega. Vi vil inden vi gør en hel masse meget gerne lige høre din advokats tanker på hvis vi netop gør som vi har snakket om samt hvordan det ændre hvordan du stiller.

Der er lidt punkter nedenfor vi meget gerne lige vil have en lille bemærkning til

- Der er sket nøgleudlevering, uden at der har været styr på alle overdragelsesdokumenter
 - Skøde
 - Aflæsning af alle målere
- Hvis du betaler udgifter til tinglysning og skødeskrivning, kommer det til at betyde at du på en måde har accepteret nogle vilkår vi ikke kan se
- Er sælgerpantebrevet udfærdiget korrekt og overholder det gældende regler for at du netop kan "komme efter hende" hvis hun ikke betaler

Ellers har jeg lavet klar således at vi kan hjælpe dig, men vi vil meget gerne at have styr på at vi ikke er medhjælpende til at stille dig i en dårligere situation.

Samme dag skrev klagers advokat til klagers bank bl.a.:

"Jeg har ikke set pantebrevet, da jeg kun har været på sagen når jeg er kontaktet af [klager], men har fået at vide, det er underskrevet mægler har en kopi, men videresender lige en mail jeg hr fået fra [købers advokat].

Nej, nøglen burde ikke været udleveret uden aflæsning og betaling af tinglysningsafgift, jvnf. Standardbestemmelserne, men jeg er først blevet bekendt med det efter [klagers] besøg i går, jeg har taget forbehold over for mægler.

Det er mig (nok alene), der har rådet [klager] til at betale tinglysningsafgiften, så hun kan få hold på handelen, som hun står nu er situationen uholdbar, men får hun frigivet de 1,2 og underskrevet pantebrevet har hun hold i køberen – og ejendommen, sammenholdt med at **hun efter det, hun oplyste mig, slet ikke ville kunne få det samme for ejendommen i dag.**

Pantebrevet er udfærdiget af [købers advokat], jvnf. den mail jeg sender, og ham er jeg meget tryk ved, han en seriøs advokat."

Samme dag svarede klagers bank bl.a.:

"Jeg er meget enig i at vi skal have sikret [klager] at huset overdraget til [køber] og få frigivet de 1.200.000 kroner til indfrielse af diverse gæld.

Jeg går i gang med det jeg lige skal for at vi kan få hjulpet i mål med diverse således tinglysningen osv. betales af [klager] og herefter må køre videre over refusionsopgørelsen, således at hun får hendes penge retur."

Den 12. oktober 2022 overførte klagers bank 25.880 kr. til købers advokat.

Købers advokat foranledigede herefter sælgerpantebrevet og betinget skøde tinglyst på ejendommen den 13. oktober 2022. Skødet blev tinglyst med forkert overtagelsesdag pr. 1. oktober 2022. Senere samme dag blev skødet tinglyst med

J.nr. 2024-0095 UL/li

påtegning om ny overtagelsesdag pr. 15. september 2022, svarende til den dag, hvor køber fik udleveret nøglerne til ejendommen. Det er oplyst, at også sælgerpantebrevets angivelse af overtagelse pr. 1. oktober 2022 blev tinglyst ændret til den 15. september 2022.

Den 26. oktober 2022 skrev de indklagede til købers advokat bl.a.:

Sælger ønsker endelig skøde, snarest mulig.

Jeg talte med [køber] i går, som oplyste at nyt cpr.nr. skulle være sendt med posten fra borgerservice, forventer at det kommer i løbet af denne uge.

Vi har fået opgørelse vedr. vand og vandværket afregner selv med parterne fra d. 15-09-2022

Der skal også medtages renter af pantebrevet fra d. 15-09-2022 til 01-10-2022

Vi mangler gas og el.

Det fremgår af sagen, at køber efter at have overtaget ejendommen ikke betalte restkøbesummen og tillige misligholdt betalingerne på sælgerpantebrevet. Køber tegnede aldrig brandforsikring på ejendommen, hvorfor klagers brandforsikring stadig var gældende og blev betalt af klager. Køber betalte heller ikke de tinglysningsafgifter, som klager havde lagt ud for.

Den 28. oktober 2022 skrev de indklagede til klager med køber cc., bl.a.:

"Jeg talte med [klagers forsikringsselskab] vedr. [købers] overtagelse af [ejendommen].

Forsikringen kunne først overtages af køber, når [køber] har en cpr.nr. samt bankkonto i et dansk pengeinstitut.

[Forsikringsselskabet] oplyste, at forsikringen opgøres med tilbagevirkende kraft fra overtagelsen.

Da der er pant i ejendommen, er ejer forpligtet til at have ejendommen forsikret.

Hvis brandforsikring ikke betales, laver forsikringsselskabet et udlæg og udlægget går forud for pantegæld.

Da ejendommen er overtaget, er det ny ejers ansvar at bygningerne er forsikret. (købers forsikring er forpligtet til at give meddelelse til sælgers forsikring)

Jeg vil anbefale, at du spørger [sælgers forsikringsselskab].

Køber har fået anmærkningsfrit skøde, med overtagelse d. 15. september 2022 hvor køber også fik nøglen udleveret.

Jeg har gentagne gange besøgt og rykket [køber] for cpr.nr. og bankkonto."

Den 31. oktober 2022 blev skødet tinglyst endeligt.

Den 1. november 2022 skrev købers advokat til de indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0095 UL/li

Nu er skødet til køber endeligt indført, jfr. vedlagte tinglysningssvar.
Sælgerpantebrevet er endvidere endeligt indført.

Jeg har stadig ikke hørt noget eller modtaget indbetaling fra min klient ;(
Jeg vedlægger refusionsopgørelse, hvor perioden 15/9 til 1/10 2022 er påført,
herunder også vedrørende pantebrevet.

Refusionstilsvaret i sælgers favør er herefter kr. 43.260,80.

Såfremt du eller sælger har bemærkninger til opgørelsen, hører jeg naturligvis gerne fra Jer.

De indklagede svarede samme dag bl.a.:

"Vedr. refusionsopgørelsen

- Køber har deponeret 1.195.000- der mangler således kr. 5.000- + transaktionsomkostninger kr. 950- = kr. 5.950-
- Der er noget el fra 15-09 til dato for købers tilmelding af leverandør.
- Formodentlig bliver der også noget gas.
- Vand og vandlingsafgift er afregnet med sælger.

Jeg afventer sælgers opgørelse vedr. forbruget."

Samme dag skrev købers advokat til køber bl.a.:

Vedlagt fremsendes refusionsopgørelse med bilag til din godkendelse, hvor der er tillagt refusion for perioden 15/9 til 1/10 2022, idet du reelt overtog ejendommen allerede den 15/9 2022. Der tages dog forbehold om sælgers godkendelse heraf.

Du skal herefter indbetale følgende beløb til os:

Saldo iht. faktura	45.136,25
Manglende kontant udbetaling	5.000,00
Fratrukne gebyrer	950,00
Refusionstilsvaret til sælger	<u>43.260,80</u>
	94.347,05
Godskrivning af stempler medtaget såvel på	
Faktura og refusion	<u>-25.880,00</u>
Til indbetaling heraf	<u>68.467,05</u>

[...]

Skødet til dig er nu lyst endeligt

Skulle du have bemærkninger eller spørgsmål til det fremsendte, er du naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Jeg hører endvidere gerne, om du har fået et dansk cpr.nr.

J.nr. 2024-0095 UL/li

Af refusionsopgørelsen fremgik bl.a.:

Post	Periode	Sælger	Køber
Grundskyld årligt kr. 8.121,60			
Betalt af sælger for tiden 1/1 - 31/12 2022	1/10 - 31/12 2022		2.030,40
	15/9 - 1/20 2022		360,96
Rottebekæmpelse årligt kr. 90,48			
Betalt af sælger for tiden 1/1 - 31/12 2022	1/10 - 31/12 2022		22,62
	15/9 - 1/10 2022		4,02
Skorstensfejer årligt kr. 359,01			
Betalt af sælger for tiden 1/1 - 31/12 2022	1/10 - 31/12 2022		89,75
	15/9 - 1/10 2022		15,96
Renovation årligt kr. 2.042,50			
Betalt af sælger for tiden 1/1 - 31/12 2022	1/10 - 31/12 2022		510,62
	15/9 - 1/10 2022		90,78
Administrationsgebyr kr. 20,00			
Betalt af sælger for tiden 1/1 - 31/12 2022	1/10 - 31/12 2022		5,00
	15/9 - 1/10 2022		0,89
El, vand, vandledning, varme:			
Afregnes direkte med forsyningsværkerne eller kommunen. Ingen refusion.			
Sælgerpantebrev kr. 720.000			
Renter og afdrag fra 15/9 til 1/10 2022 (Pantebrev er oprettet med dato 01.10.2022)	15/9 - 1/10 2022		14.249,80
Stempler tinglysning			
Udlagt af sælger - men skal betales af køber Skøde og pantebrev			25.880,00
Ejerskifteforsikringspræmie:			
Køber har ikke tegnet ejerskifteforsikring. Ingen refusion.			
		0,00	43.260,80
Køber refunderer		43.260,80	
		43.260,80	43.260,80

Den 8. november 2022 skrev købers advokat til køber bl.a.:

J.nr. 2024-0095 UL/li

Udover det tidligere opkrævede beløb skal du betale for el med kr. 1.223,61, jfr. vedlagte opgørelse.

Du mangler således i alt at indbetale kr. kr. 69.690,66. Beløbet bedes snarest indbetalt på vores klientkonto i [bank] med henvisning til j.nr.[...].

Er beløbet ikke indbetalt inden den 20. november 2022, ser vi os desværre nødsaget til at overgive beløbet til incasso.

Beløbene er forfaldne i forbindelse med din overtagelse af ejendommen, og overtagelsesdagen var den 15. september 2022.

Den 9. november 2022 skrev klager til sin advokat bl.a.:

Hermed kopi af den refusionsopgørelse man har sendt til køber.

Jeg bemærker dels der ikke er taget stilling til rentespørgsmål for mine udlæg til bl.a.

tinglysningsafgift samt restkøbesummen, som ellers er nævnt i købsaftalen og dels der ikke er refusion for brandforsikring, som pantebrev er betinget af og som fortsat betales af ut. Her udover er fristen helt frem til 20. november 2022?

Jeg ser frem til at høre, hvad advokat har at tilføje til de nævnte punkter. Det er værd at bemærke, at ut. har betalt for berigtigelsen, herunder refusionsopgørelsen, via betaling til mægler, som har udliciteret denne opgave til købers advokat.

Samme dag skrev klagers advokat til købers advokat med indklagede cc. bl.a.:

”Min klient har fremsendt refusionsopgørelse til mig, hun undrer sig over, der ikke er renter på den? Ifølge pantebrevet skal den være forsikret, og min klient må pt lægge beløbet ud, det ønsker hun også refunderet, i modsat fald kan pantebrevet som bekendt opsiges.”

Samme dag skrev klagers advokat på ny til købers advokat bl.a.:

Der tænkes alene på renter af refusionsbeløbe, mht pantebrevet fremgår det jo, at ejendommen SKAL være brandforsikret, ellers er det misligholdelse, min klient er nød til at betale pt, for at sikre sig hvis ejendommen brænder, da køber efter det oplyste IKKE har tegnet forsikring

Den 17. november 2022 skrev klager til de indklagede med sin og købers advokat cc:

J.nr. 2024-0095 UL/li

Jeg har den 1. november 2022 modtaget udkast til refusionsopgørelse vedrørende salget af [ejendommen], hvor jeg den 2. november har haft et par indvendinger til den, jfr. min mail til [købers advokat] og dig af samme dato. Jeg har efterfølgende erfaret, at refusionsopgørelsen faktisk allerede er afsendt til køber, den 1. november 2022, hvorfor der selvsagt ikke er taget stilling til mine bemærkninger.

Jeg har i min mail af den 2. november 2022 undret mig over der er undladt rentetilskrivning i forhold til mine udlæg for køber, samt undret mig over bemærkningen om ingen refusionsret for brandforsikringen, som både købet af ejendommen samt det tinglyste pantebrev er betinget af? Herudover har jeg noteret mig en betalingsfrist til køber frem til den 20. november 2022, hvilket ikke stemmer overens med købsaftalens bestemmelser under refusionsopgørelse, hvor der står "refusionssaldoen forfalder 4 hverdage efter, at refusionsopgørelsen er godkendt"? Ydermere er der i købsaftalen anført, at der ved forsinket betaling af refusionssaldo påløber renter iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling for forsinkelsesperioden. Refusionssaldoen er udelukkende forsinket grundet manglende oplysninger om cpr.nr. og bankoplysninger fra køber. Har du mon en forklaring til mig i forhold til ovenstående spørgsmål?

Desuden har der også været urimelige forsinkelser i frigivelsen af selve købesummen grundet købers forhold, hvor der også iht. købsaftalen vil være tale om forrentning af købesummen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling for forsinkelsesperioden. Forsinkelser i frigivelse af købesummen har alene været begrundet i købers manglende betaling af tinglysningsafgift, som ut har måttet finansiere med dertil hørende renteudgifter til eget pengeinstitut. Er der en særlig grund til der ikke er medtaget rentetilskrivningsbeløb i refusionsopgørelsen for forsinket frigivelse af købssummen? Jeg imødeser gerne rentetilskrivning iht. købsaftalens bestemmelser.

Udover rentespørgsmålene er der spørgsmål omkring brandforsikring, som køber endnu ikke har overtaget grundet manglende oplyst bankkonto og cpr.nr., hvorfor ut har aftalt fortsat løbende forsikringsindbetaling med dig frem til køber faktisk kan overtage brandforsikringen tilbage fra overdragelsesdato. Det indebærer jo på ingen måde at køber kan undlade at betale brandforsikring på huset, som anført i foreliggende refusionsopgørelse fra sælgers advokat, jfr. dels købsaftalens betingelser under punkt omkring overtagelse og dels jfr. pantebrevsformular A pkt. 6, hvor debitor er forpligtet til at holde pantet behørigt brandforsikret. Forsikringsudgifter skal derfor medtages i refusionsopgørelsen og jeg fremsender dig en foreløbig opgørelse fra [...] Forsikring, som bedes medtaget i refusionen. Er det noget du vil foranledige, jfr. ovennævnte bestemmelser?

J.nr. 2024-0095 UL/li

Som nævnt i min kommentarer af den 2. november 2022 har jeg forelagt min advokat ovennævnte spørgsmål, som han efterfølgende har forelagt købers advokat og som han, så vidt jeg er orienteret, forsat afventer svar på. Faktisk har jeg intet hørt fra hverken du eller sagens øvrige parter iht. mine spørgsmål til refusionsopgørelsen.

Jeg er af den klare opfattelse, at refusionsopgørelsen ikke er korrekt udfærdiget, jfr. købsaftalens bestemmelser omkring overtagelse, berigtigelse og betaling herfor. Jeg har betalt for berigtigelsen via min formidlingsaftale med dig og forventer bestemt refusionsopgørelsen bliver udfærdiget i overensstemmelse med standartvilkårene i købsaftalen. Det er den ikke i sin nuværende udgave. Jeg forventer du tager action i forhold til ovenstående forhold lidt hurtigt og hører rigtig gerne dine kommentarer hertil.

Klager har oplyst, at køber stadig ikke betalte de skyldige beløb til klager.

Den 2. december 2022 skrev klagers advokat til køber bl.a.:

[Klager]

Ovennævnte klient har bedt mig om at opkræve nedenstående gæld:

Refusionsopgørelse af 15. september 2022	kr.	43.260,00
Strømregning tillagt refusionsopgørelsen	kr.	1.223,61
Manglende udbetaling	kr.	5.000,00
Bankgebyrer pga. ratevis indbetaling	kr.	950,00
Rykkergebyr - 2. december 2022	kr.	100,00
I alt	kr.	50.533,61

Klagers advokat skrev på ny til køber den 16. december 2022:

Det er dyrt at skyldte penge, og gælden vokser dag for dag med renter og omkostninger. Skylden kan i dag opgøres således:

Refusionsopgørelse af 15. september 2022	kr.	43.260,00
Strømregning tillagt refusionsopgørelsen	kr.	1.223,61
Manglende udbetaling	kr.	5.000,00
Bankgebyrer pga. ratevis indbetaling	kr.	950,00
Rykkergebyr - 2. december 2022	kr.	100,00
Inkassoomkostninger	kr.	3.900,00
I alt	kr.	54.433,61

Den 23. januar 2023 skrev klagers advokat på ny til køber:

J.nr. 2024-0095 UL/li

I forbindelse med dit køb af [ejendommen] blev en del af købesummen betalt ved udstedelse af et pantebrev.

Du er tidligere blevet rykket for betaling af refusionssaldo, men det må desværre konstateres, at heller ikke ydelserne i henhold til pantebrevet er blevet betalt.

Første pantebrevsydelse forfaldt til betaling pr. 1. januar 2023. Der er endnu ikke sket betaling. Hanne har rykket for betaling den 10. januar uden, at dette har medført at du har betalt ydelsen.

Ydelsen pr. 1. januar 2023 var kr. 80.155,11.

Jeg meddeler hermed, at såfremt der ikke senest 7 dage efter afsendelse af dette påkrav er sket betaling af 80.155,11 kr., så vil kapitalen blive forlangt indfriet, hvorved hele hovedstolen og påløbne renter kan kræves betalt.

[...]

I henhold til pantebrevsvilkårenes punkt 6 er du forpligtet til at tegne en brandforsikring. Dette har du endnu ikke gjort. [Klager] har derfor været nødsaget til at opretholde forsikring på ejendommen. Udgiften hertil vil blive krævet betalt af dig.

Herforuden skyldes yderligere en refusionssaldo, hvorom du har modtaget besked.

Den 15. februar 2023 skrev klagers advokat til køber bl.a.:

Jeg kan konstatere, at trods mit påkrav, så er der ikke sket betaling af det forfaldne beløb i henhold til pantebrevet.

Pantebrevet opsiges øjeblikkeligt til fuld indfrielse.

Jeg henviser til mit tidligere brev samt pantebrevsbetingelserne.

Den fulde hovedstol på 720.000 kr. samt rente heraf fra 1. oktober 2022 skal indbetales straks. Tilskrevne renter kan pr. d.d. opgøres til 21.600,00 kr.

Det samlede krav er pr. dags dato 741.600,00 kr.

Den 1. marts 2023 skrev klagers advokat til klager bl.a.:

Som bekendt er refusionskravet sendt i fogedretten.

Modparten har imidlertid fremsat indsigelse til vores krav, og jeg vedhæfter disse til din orientering.

Eftersom, der nu er fremsat indsigelse til kravet, så overgår sagen til civilretlig behandling – det vil sige at sagen behandles som en almindelig civil sag i retten.

J.nr. 2024-0095 UL/li

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

[Klager] har kontaktet mig, fordi der er et efterslæb i forbindelse med hendes salg af [ejendommen] til [køber].

Når jeg sidder og kigger på forløbet, er der unægtelig elementer i det, der ikke ser så heldige ud, men kunne du ikke komme med din redegørelse for forløbet, inden jeg drager nogen konklusioner.

Vi har været nødt til at stævne [køber] for refusionssaldoen, herunder blandt andet udgiften til tinglysningsafgift. I den forbindelse har [køber] fremsat en del forskellige reklamationer. Jeg vil lige sikre mig, at I ikke har modtaget nogen reklamationer fra [køber] efter overtagelsen.

Til information har jeg påført dig på listen over eventuelle vidner.

Samme dag svarede de indklagede, at de ikke havde modtaget nogen indsigelser, og at køber havde været tavs. De indklagede oplyste videre, at de gerne vidnede.

Den 24. marts 2023 blev der afsagt dom i byretten, hvorved køber som udebleven blev dømt til at betale 50.433,61 kr. til klager med nærmere angivne renter og sagsomkostninger.

Den 12. april 2023 skrev klagers advokat til fogedretten bl.a.:

Som følge af udeblivelse med nedennævnte forfaldne terminsydelser, anmoder jeg fogeden om at foretage udlæg i ejendommen samt i eventuelle lejeindtægter og tilbehør i henhold til tinglysningslovens §§ 37 og 38 for følgende beløb:

1. Oprindelig kr. 720.000,00

Hovedstol

Rente (8 % p.a.) fra 01.10.2022 til 12-04-2023

I alt

kr.	720.000,00
kr.	30.560,00
kr.	750.560,00

Den 3. maj 2023 skrev klagers advokat skrev klagers advokat på ny til fogedretten bl.a.:

J.nr. 2024-0095 UL/li

FOGEDREKVISATION

Sag: [Klager]

mod [Køber]

som bedes tilsagt i.h.t. vedhæftede eksekutionsfundament, med henblik på foretagelse af udlæg for nedennævnte beløb:

Hovedstol, jf. dom	kr.	50.433,61
Rente (procesrente) fra 02-01-2023 til 03-05-2023	kr.	1.678,19
Rykkergebyr	kr.	100,00
Sagsomkostninger	kr.	4.650,00
Rente af sagsomkostninger (procesrente) fra 07-04-2023 til 03-05-2023	kr.	33,25
I alt	kr.	56.895,05
Fogedgebyr	kr.	750,00
I alt	kr.	57.645,05

Den 9. august 2023 indgav klagers advokat auktionsbegæring over ejendommen.

Ejendommen blev solgt på tvangsauktion den 2. februar 2024 til klager, der havde 1. prioritet i ejendommen i form af sælgerpantebrevet samt 2. prioritet i form af udlæg, som højstbydende med 400.000 kr.

Klager har oplyst, at hun den 18. juni 2024 har indleveret stævning ved byretten med krav over for køber om købers betaling af 483.204,04 kr. Kravet er opgjort således i stævningen:

Opgørelse af påstand

Oprindelig hovedstol	720.000,00
Renter fra 1. oktober 2022 til 17. marts 2023 (8%)	26.560,00
Renter fra 18. marts 2023 til 2. februar 2024 (morarenter)	68.179,00
Omkostninger opsigelse pantebrev mv. ej indeholdt i rekvirentsaler	17.000,00
Omkostninger ved afholdelse af tvangsauktion	37.745,55
Omkostning i størsteløb	
- Ejendomsskat	226,04
- Brandforsikring	13.493,45
Samlet krav ved afholdelse af tvangsauktion 2. februar 2024	883.204,04
Auktionsbud	400.000,00
Restkrav pr. 2. februar 2024	483.204,04

J.nr. 2024-0095 UL/li

Klager har oplyst, at stævningen ikke er blevet forkyndt for køber, idet køber ikke har kunnet findes.

Klager har fremlagt diverse fotos af ejendommen efter købers ejertid. Disse viser flere alvorlige fejl og mangler ved ejendommen.

Den 6. januar 2025 skrev klagers advokat til klager bl.a.:

Hej [klager] jeg kan herved bekræfte, at jeg kun har været inde i billedet i meget begrænset omfang.

Når der er en statsautoriseret mægler på, skulle det være unødvendigt med en advokat.

(Først) da de tilbød at betalte en del af købesummen via pantebrev, bad du mig gennemgå papirerne, der skulle til tinglysning, det var alt på daværende tidspunkt.

Jeg har selvfølgelig ikke givet grønt lys til, endsige drøftet med dig, om de kunne få nøglen uden de sædvanlige betingelser var opfyldt, det bør man selvfølgelig ud fra købsaftalens standardbestemmelser gå ud fra **ikke** ville ske.

Jeg kommer først ind i billedet igen hen i oktober, da du til din skræk konstaterer, at intet er tinglyst, da tinglysningsafgiften ikke var betalt, selvom hun allerede er flyttet ind på din ejendom, og senere i forbindelse med refusionsopgørelsen.

Klager har bl.a. anført:

De indklagede har udleveret nøglen til køber, før køber havde betalt den aftalte del af købesummen og tinglysningsafgifter. Køber havde heller ikke tegnet brandforsikring på ejendommen.

De indklagede har dermed handlet ansvarspådragende over for klager. Klager er blevet påført et tab som følge heraf, og de indklagede skal erstatte dette tab.

Klagers tab kan opgøres til 438.250 kr., hvilket beløb fremkommer således:

Købesummen	1.975.000,00 kr.
Køber betalt kontant:	-1.194.050,00 kr.
Købesum på tvangsauk.	-400.000,00 kr.
Refusionssaldo,	
renter og advokatsalær	<u>57.300,00 kr.</u>
I alt:	<u>438.250,00 kr.</u>

Subsidiært skal de indklagede fortabe deres vederlag og erstatte klagers udgifter til

J.nr. 2024-0095 UL/li

brandforsikring i 17 måneder, klagers renter til banken, klagers advokat- og retsomkostninger, i alt 59.183 kr., refusionssaldoen i klagers favør, renter heraf og advokatsalær, i alt 57.300 kr., andre omkostninger på 20.000, misligholdelse af ejendommen med i alt 281.037 kr. samt avanceskat ved senere gensalg af ejendommen, idet klager jo ikke bebor ejendommen.

De indklagede udleverede nøglerne til ejendommen til køber den 16. september 2022, før køber havde tegnet hus- og brandforsikring, og før tinglysningsafgifter var betalt eller deponeret af køber. Heller ikke hele restkøbesummen var indbetalt af køber.

Forud for udleveringen af nøglen blev handlen udsat 10 gange på grund af købers forhold. Køber oplyste, at årsagen til forsinkelserne var private forhold, sygdom samt udfordringer og udsættelser i forbindelse med overtagelse og rådighed over penge fra salg af købers egen ejendom i Norge. Den 26. august 2022 meddelte køber, at hun ikke havde modtaget alle pengene fra sit hussalg i Norge, og at der nok ville gå 2 måneder, før hun kunne disponere over alle pengene. Køber ønskede en lejeaftale, indtil hun fik pengene fri. Dette ønskede klager dog ikke. Køber havde på dette tidspunkt deponeret ca. 1,2 mio. kr. ud af købesummen på 1,975 mio. kr.

Købers advokat foreslog køber og klager, at der blev lavet et sælgerpantebrev med kort løbetid og mulighed for straksindfrielse. Klager søgte rådgivning herom hos sin egen advokat, der vurderede, at det var en fin løsning i den konkrete handel. Købers advokat udarbejdede herefter et sælgerpantebrev på 720.000 kr.

Der skete ikke en tilføjelse til købsaftalen som følge heraf.

Køber underskrev skøde og sælgerpantebrev den 16. september 2022 i påsyn af både købers advokat og de indklagede.

Køber havde ikke dansk cpr-nr. på dette tidspunkt, hvorfor køber ikke kunne tegne hus- og brandforsikring. Alligevel udleverede de indklagede nøglen til køber.

De indklagede og købers advokat havde ved udlevering af nøglen haft tillid til, at køber inden for kort tid ville opfylde handlens betingelser. Dette viste sig dog at være en stor fejlvurdering.

Det var de indklagede selv, der valgte at udlevere nøglerne den 16. september 2022. Dette skete, uden at klager eller klagers advokat blev spurgt herom. De indklagedes påstand om, at klager og klagers advokat havde godkendt dette, er helt udokumenteret. Klager ville naturligvis ikke have accepteret, at nøglerne blev udleveret, når der manglede betaling og sikkerhed for købesum, forsikring osv.

J.nr. 2024-0095 UL/li

På dette tidspunkt havde køber ikke betalt restkøbesummen, ikke tegnet forsikring på ejendommen og ikke deponeret tinglysningsafgift vedrørende skødet og sælgerpantebrevet.

Klager var ikke klar over, at de indklagede ikke overholdt planen om, hvad køber skulle gøre den 16. september 2022 for at få udleveret nøglerne. Mægler havde jo netop oplyst til klager og køber, hvad der skulle ske på mødet den 16. september 2022, og at når alt var på plads, så ville nøglerne blive udleveret. Da de indklagede anmodede klager om at oplyse, hvor klagers ekstra nøgler lå, således at køber kunne få besked herom, og klager herefter fortalte hvor de lå, var klager ikke bekendt med, at de indklagede ville udlevere nøglerne, uden at der var sikkerhed for restkøbesummen, uden brandforsikring, uden sikkerhed for tinglysningsafgifter, uden el-aftale og uden forbrugsafgifter var på plads.

Da klager blev bekendt med, at de indklagede havde udleveret nøglerne, blev klager meget urolig, men de indklagede oplyste, at det hele nok skulle falde på plads, når køber havde fået sit danske cpr-nr. om en uges tid. Det var således de indklagedes vurdering, at alt nok skulle gå. De indklagede lovede at følge op på, at det hele blev løst, herunder også den manglende købesum.

Klager var fortsat afhængig af de indklagedes bistand for at få handlen til at gå i orden og gjorde derfor ikke yderligere end at tage de indklagedes forklaring til efterretning, selvom klager var stærkt utilfreds med de indklagedes handling. Det skal dog understreges, at de indklagede ikke på dette tidspunkt informerede klager om, at køber ikke havde betalt eller deponeret tinglysningsafgifter vedrørende skøde og sælgerpantebrev.

Den 12. oktober 2022 lagde klager ud for tinglysningsafgifterne for køber, således at klager kunne få frigivet den deponerede købesum.

Skøde og sælgerpantebrev blev tinglyst med forkert overtagelsesdag. De indklagede begik også fejl ved aflæsning af el og vand. De indklagede gav således ikke korrekt besked om aflæsning af forbrugsmålere til forsyningselskaberne.

Efter at køber havde overtaget ejendommen, stoppede alle indbetalinger fra købers side. Heller ikke terminerne på det sælgerpantebrev, som blev oprettet i handlen, har køber betalt.

Klager måtte igennem fogedsag for at få sat køber ud af ejendommen.

Klager købte ejendommen tilbage på tvangsauktion for 400.000 kr. Den skal

J.nr. 2024-0095 UL/li

gensælges for 1,4 mio. kr. Klager bliver derfor beskattet af 1 mio. kr. med 42 %. Dermed kan klager ikke sælge ejendommen nu og vil derfor have driftsudgifter i 2 år.

Køber havde i sin korte ejertid på 17 måneder misligholdt ejendommen, som nu skal renoveres. Ejendommen har en stormskade på stråtaget og en større vandskade, der bevirker, at der skal lægges nyt gulv og laves nye vægge.

Det er ikke korrekt, at klager har være repræsenteret ved advokat i forbindelse med handlens indgåelse. Klager var alene repræsenteret ved de indklagede. Klager har haft tre enkeltstående spørgsmål, som klager efterfølgende i forløbet har forelagt for sin advokat, efter at de indklagede havde meddelt, at de ikke kunne give entydige svar og vejledning til klager. Det første spørgsmål til advokaten var den 5. oktober 2022 og handlede om, hvorvidt klager skulle acceptere at oprette et sælgerpantebrev og indgå en lejeaftale med køber. Andet spørgsmål til advokaten blev stillet i forbindelse med, at det gik op for klager, at køber ikke havde betalt tinglysningsafgifter, hvorfor skøde og sælgerpantebrev ikke blev tinglyst. Det tredje spørgsmål til advokaten stillede klager i forbindelse med refusionsopgørelsen, hvor der ikke var medtaget klagers udgifter til brandforsikring, som klager måtte betale, selvom køber var flyttet ind.

Klagers advokat deltog ikke i mødet den 16. september 2022 mellem køber, købers advokat og de indklagede. Dette viser med al tydelighed, at klagers advokat ikke var en del af selve handlen. Klagers advokat var heller ikke bekendt med, at de indklagede udleverede nøglerne til køber.

Korrespondance fra oktober 2022 mellem klagers bank og klagers advokat viser også, at advokaten ikke var involveret i selve handlen, og at advokaten intet kendskab havde til nøgleudleveringen.

De indklagede opgav i november 2022 at gøre mere vedrørende problemerne i handlen og henviste klager til klagers advokat. Til trods herfor krævede de indklagede betaling af fuldt vederlag.

Det var aftalt, at køber skulle betale en restkøbesum på 1,2 mio., men køber har alene betalt 1,194 mio. kr.

Indklagede og advokaterne i handlen rådgav om, at der blev oprettet et sælgerpantebrev på 720.000 kr. Pantebrevet blev ikke nævnt i købsaftalen.

Efter at køber fik udleveret nøglen til ejendommen, har køber ikke betalt noget beløb til klager, heller ikke terminer på sælgerpantebrevet, refusionssaldo eller

J.nr. 2024-0095 UL/li

tinglysningsafgifter. Køber fik ikke tegnet husforsikring, hvorfor klager har betalt herfor i de 17 måneder, køber boede i ejendommen.

De indklagede trak sig fra sagen i november 2022, selvom køber på dette tidspunkt ikke overholdt sine pligter ifølge handlen. De indklagede afregnede dog sit fulde vederlag alligevel. De indklagede har ikke kunnet formå til at forklare nærmere om salgsforløbet - heller ikke ved henvendelser fra klagers advokat.

Det har taget 17 måneder at få køber sat ud af ejendommen, hvilket først skete efter afgørelser i fogedretten, landsretten og 2 tvangsauktioner.

Klager har købt ejendommen på tvangsauktion for 400.000 kr. Klager havde et tilgodehavende på næsten 900.000 kr. i ejendommen og for at undgå et stort tab, købte klager ejendommen tilbage. Desværre er ejendommen misligholdt og skal have repareret større skader, bl.a. en stor vandskade i ejendommen forårsaget af skade på stråtaget. Herudover har forsyningsselskabet lukket for gassen til ejendommen, hvilket betyder, at ejendommen har stået uopvarmet en hel vinter. Dette har medført frost og kuldeskader på gulve, vinduer og vægge. Desuden er flere vandrør sprængt i væggene. Afløb i badeværelset var tilstoppet, hvorfor hele gulvet stod under vand. Der skal derfor helt nyt gulv i badeværelset.

Klager har stævnet køber for at få erstatning af køber, men det er ikke lykkedes at få kontakt til køber med henblik på forkyndelse.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende over for klager.

Efter købsaftalens indgåelse den 24. juni 2022 oplyste køber den 28. juni 2022, at købesummen var forsinket. Der blev meddelt endelig handel den 5. juli 2022.

Indklagede skrev til køber og klager den 1. september med oplysning om, hvilke betingelser, der skulle til, for at der kunne ske nøgleudlevering, eftersom der bl.a. manglede tegning af hus- og brandforsikring og betaling af restkøbesum.

Den 15. september 2022 skrev indklagede til køber og klager, at der var aftalt møde på købers advokats kontor den 16. september 2022, hvor diverse dokumenter skulle underskrives, herunder betinget skøde, sælgerpantebrev, tegning af forsikring og tilmelding til el-leverandør.

Til trods for at alle betingelser for udlevering af nøgler til køber ikke var opfyldt, udleverede de indklagede nøglerne til køber den 16. september 2022. Dette havde

klager samtykket til efter samråd med sin egen advokat. Klager var af den mening, at når køber havde deponeret 1,2 mio. af købesummen, var der en vis sikkerhed for, at købsaftalen ikke ville blive misligholdt af køber. Klager betingede sig, at køber underskrev fuldmagt til tinglysning af skødet og sælgerpantebrevet, og at køber, straks efter at køber havde fået dansk cpr-nr. og dansk pengeinstitut, ville overtage eller tegne ny brandforsikring på ejendommen samt ville tilmelde sig el-leverandør. Dette understøttes af mail fra klager til de indklagede af 16. september 2022, hvoraf det fremgår, at klagers forsikringsselskab vil kontakte de indklagede med henblik på, at køber kunne overtage klagers husforsikring, og hvor klager oplyser, at de indklagede skal huske at vise køber, hvor vandet til ejendommen åbnes.

De indklagede henviser endvidere til klagers sms af 4. september 2022 til køber, hvoraf det fremgår, at *"Jeg er hjemme næste uge frem til weekenden, men det må i første omgang være din advokat og mægler du skal have fat i mht. skøde og nøgler. Iht. min advokat har jeg ikke mulighed for at indgå udlejningsaftale samtidig med salgsaftale af huset, da de to ting er uforenelige. Men han anbefaler et pantebrev på restsum med kort løbetid, hvis ikke hele købssum falder ved overdragelse af ejendommen. Jeg har faktisk ikke modtaget noget som helst på deponerings konto fra dig som lovet? [...]".* Denne sms viser også tydeligt, at klager var repræsenteret af egen advokat.

Klager havde 1 måned før nøgleoverdragelsen, dvs. medio august 2022, oplyst om sin advokat. Klager var derfor lang tid før påstået repræsenteret ved sin advokat.

Klagers advokat har i mail af 5. oktober 2022 oplyst til købers advokat, at handlen skulle tinglyses, idet klager ellers ikke ville kunne få frigivet købesummen.

I den efterfølgende korrespondance er der ikke noget, der indikerer en form for reklamation fra klager over, at nøglerne er blevet udleveret. Tværtimod viser al efterfølgende kommunikation, at der arbejdes videre med at få den resterende købesum berigtiget og tinglyst skøde.

Da klager reklamerede over refusionsopgørelsen, fremgik det ingen steder, at klager spurgte ind til, hvorfor der var sket nøgleudlevering. Det må formodes, at klager ville have reklameret over nøgleudlevering på dette tidspunkt, såfremt dette ikke skulle være sket.

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,

J.nr. 2024-0095 UL/li

som er nærmere aftalt med sælgeren.

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

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 § 34 i samme lov følger, at hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder.

I købsaftalens standardbestemmelser er det angivet:

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle betingelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt,
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt,
- købers andel af tinglysningsafgiften være betalt eller deponeret,
- køber have signeret skøde og gældsovertagelseserklæringer, herunder evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til ejerforeninger, grundejerforeninger m.v.,
- køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft; dette gælder ikke, hvis køber indtræder i rettigheder iflg. en fælles forsikring,
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret.

Sælger skal

- sende kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der udarbejder refusionsopgørelse,
- meddele fraflytning og måleraflæsninger til de respektive forsyningsvirksomheder,
- opsigte abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.), der ikke skal overtages af køber i henhold til købsaftalens afsnit 4,
- foretage afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning.

Køber skal

- sørge for at meddele rettidig tilflytning og måleraflæsninger til de af køber ønskede forsyningsvirksomheder. I modsat fald vil køber få leveret forsyning fra de forsyningspligtige virksomheder. For så vidt angår elforsyning gælder dog, at køber, ved manglende valg af elhandelsvirksomhed, vil modtage el fra den elhandelsvirksomhed, som har leveret el til ejendommen indtil overtagelsesdagen.

Nævnet lægger til grund, at det blev aftalt, at overtagelsesdagen skulle være den 15. september 2022, svarende til den dato, hvor køber fik udleveret nøglerne til ejendommen.

Nævnet lægger videre til grund, at de indklagede skulle stå for aflæsning af diverse forbrugsmålere på ejendommen pr. 15. september 2022. Dette ses ikke overholdt af de indklagede, idet der først blev aflæst målere flere dage senere. De indklagede har dermed tilsidesat deres pligter i den forbindelse.

Det fremgår af sagen, at de indklagede påtog sig at stå for berigtigelsen af handlen, og at klager betalte berigtigeshonorar til de indklagede for dette arbejde. De indklagede er dermed ansvarlige for berigtigelsen af handlen over for klager,

J.nr. 2024-0095 UL/li

herunder tinglysning af skøde og sælgerpantebrev. Nævnet finder det uheldigt, at skøde og sælgerpantebrev blev tinglyst med forkert overtagelsesdag. Da forholdet hurtigt blev korrigeret, finder nævnet dog ikke anledning til yderligere i den forbindelse.

Det fremgår videre af sagen, at de indklagede medvirkede til at udlevere nøglen til køber, før køber havde deponeret eller stillet sikkerhed for hele købesummen, før køber havde tegnet brandforsikring på ejendommen, og før købers betaling af tinglysningsudgifter. Nævnet finder, at de indklagede ved deres handlemåde har udført et alvorligt mangelfuldt mæglerarbejde, og at de indklagede herved har handlet ansvarspådragende over for klager.

Nævnet finder det ikke af de indklagede dokumenteret, at de indklagede havde rådgivet klager om, hvilke alvorlige konsekvenser det kunne have at give køber rådighed over ejendommen, før alle betingelser herfor var opfyldt, og heller ikke at klager herefter havde accepteret, at nøglerne blev udleveret til køber. Nævnet bemærker, at denne væsentlige rådgivning burde være sket på skrift over for klager eller være skriftligt bekræftet over for klager efter mundtlig rådgivning.

Endelig ses det ikke dokumenteret, at klagers advokat var bekendt med, at nøglerne ville blive udleveret, og at advokaten havde godkendt dette på vegne klager.

Nævnet bemærker, at klager forud for handlen havde accepteret, at der blev oprettet et sælgerpantebrev på 700.000 kr.

Nævnet bemærker videre, at nævnet ikke finder, at købers misligholdelse af sælgerpantebrevet kan henføres til de indklagedes nøgleudlevering.

Endelig bemærkes det, at klager har købt ejendommen på tvangsauktion, og at det er forbundet med usikkerhed, om klager med denne handling har handlet tabsbegrænsende, som påstået af klager. Det er således uvist, om klager vil opnå et tab eller en gevinst ved sit køb og senere salg af ejendommen.

Henset til disse forhold, og som sagen i øvrigt foreligger oplyst for nævnet, finder nævnet, at der er en sådan usikkerhed om opgørelsen af klagers eventuelle tab, at nævnet må afvise at tage stilling til, om de indklagede kan pålægges at betale erstatning til klager.

Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise en klage på grund af, at denne ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet, herunder på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

J.nr. 2024-0095 UL/li

Nævnet finder imidlertid, at de indklagede som følge af deres alvorligt mangelfulde mæglerarbejde skal fortabe deres krav på betaling for salget, herunder udlæg og vederlag for handlens berigtigelse. De indklagede skal derfor betale 48.851 kr. til klager.

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

Konklusion:

Klagen tages til delvist følge.

De indklagede skal betale 48.851 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 26. juli 2024, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand