J.nr. 2022-0157 UL/li

København, den 3. juli 2023

KENDELSE

Klager

mod

danbolig Jim Riel A/S
Solrød Strandvej 123
2680 Solrød Strand

Nævnet har modtaget klagen den 27. december 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har undladt at varetage klagers interesser i handlen, og om indklagede som følge heraf har påført klager et tab, som indklagede skal erstatte, og/eller om indklagede skal fortabe sit vederlag for salget af ejendommen.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ejede sammen med sin tidligere ægtefælle en ejendom, som skulle sælges. Det fremgår af sagen, at klager var fraflyttet ejendommen, og at den tidligere ægtefælle boede i ejendommen. Begge ægtefæller underskrev formidlingsaftale med indklagede om salg af ejendommen i juni 2021. Indklagede underskrev aftalen den 29. juni 2021.

Af formidlingsaftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2022-0157 UL/li

3. Ansvarlig ejendomsmægler

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. skal der for hvert formidlingsopdrag udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Der gøres dog opmærksom på, at ansvarlig ejendomsmægler kan uddelegere opgaverne i formidlingsopdraget til andre, når dette sker under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Ansvarlig ejendomsmægler for dette formidlingsopdrag: [ejendomsmælger og indehaver af indklagede]

[...]

4. Værdiansættelse, udbudspris og overtagelse

Værdiansættelse:

Ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 6.995.000 den 14.04.2021 til forventet salg inden for 6 måneder.

[...]

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Salær	**Ekskl. moms**	**Inkl. moms**
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen,som er nødvendige for en købsbeslutning. - Udarbejde udkast til købsaftale.		
- I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser	50.000	62.500
- SalgsFremvisninger og købsaftaleforhandlinger	10.000	12.500
- Eftersagsbehandling	5.000	6.250
- Førsagsbehandling	5.000	6.250
I alt salær	70.000	87.500
Markedsføring		
-Internet ([...].dk, boligsiden.dk, boliga.dk, 2 x Facebook Boost)	10.000	12.500
-Digital Markedsføring (Fremhæv Boligsiden.dk, [...] Clevr inkl. Instagram og Facebook)	10.000	12.500
I alt markedsføring	20.000	25.000
Udlæg til tredjemand		
- [...] kædepakke+ E-soft (inkl. plantegning, tekst mm)	2.495	3.119
- Ejendomsdatarapport	100	100
- Besvarelse af Grundejerforeningsskema, anslået	100	100
- E-Nettet (e-dokumentation)	400	400
I alt udlæg til tredjemand	3.095	3.719
Vederlag i alt	**93.095**	**116.219**

J.nr. 2022-0157 UL/li

Det fremgår videre af sagen, at der mellem klager og klagers tidligere ægtefælle verserede en ægtefælleskiftesag i skifteretten, og at skifteretten havde udpeget en bobehandler i denne sag. Klager og klagers tidligere ægtefælle havde endvidere hver sin advokat.

Den 30. juni 2021 skrev indklagede til klagers tidligere ægtefælles advokat, at ejendommen for at opnå den bedst mulige pris, ved fremvisning skulle stå fuldstændig flot og ryddeliggjort, hvilket ikke var tilfældet for ejendommen.

Den 9. juli 2021 skrev indklagede til klagers tidligere ægtefælles advokat og klagers advokat bl.a.:

Hermed følger Tilstandsrapport på [ejendommen].

De skader som er anført er ikke anderledes end forventet og visuelt set af undertegnede. Der er jf. Tilstandsrapporten mange bygninger som ikke er godkendt på BBR, hvilket vi også var bekendt med, og som vi fraskriver Sælger for i Salgsopstillingen samt Købsaftalen.

Vi mangler fortsat Energimærke som er på vej, og så mangler vi EL-rapport jf. min mail i går. Elektriker ønskede i går ikke at komme tilbage på ejendommen, da han følte sig overfuset, hvorfor det ikke var en mulighed at få lavet en quicktest. **Jeg har brug for at få bekræftet, at en anden Elektriker kan kommer ind på ejendommen på Tirsdag den 13. juli 2021 kl. 10.30 (han har gyldig corona test med som forevises [klagers tidligere ægtefælle] ved indgangen).**

Jeg ser frem til at høre nærmere.

Den 13. juli 2021 skrev indklagede på ny til advokaterne bl.a.:

Jeg tror I må tage over da [klagers tidligere ægtefælle] gør hvad hun kan for at genere alt og alle i denne sag. Der bliver ekstra omkostninger for el-rapport pga det her er jeg sikker på.

Vi ser frem til at høre nærmere.

Den 11. august 2021 afsagde skifteretten kendelse i ægtefælleskiftet mellem klager og klagers tidligere ægtefælle. Af kendelsen fremgår bl.a.:

J.nr. 2022-0157 UL/li

[Klagers advokat har fremsat begæring om, at [klagers tidligere ægtefælle] i medfør af ægtefælleskiftelovens § 54 fratages rådigheden over sin del af ejendommen [...], samt fratages rådigheden over det i ejendommen værende fællesbo. Det anføres, at [denne] misligholder ejendommen og fællesboet og misbruger sin rådighed over ejendommen til at forhale bodelingsprocessen til skade for [klager].

[Den tidligere ægtefælles advokat] har protesteret herimod og selvstændigt påstået, at [klager] fratages rådigheden over sin del af provenuet fra et salg af ejendommen [...]. Det anføres, at det er [den tidligere ægtefælles opfattelse, at [klager] vil udrejse af landet, så snart han har fået sin del af provenuet, hvorved hun fratages sin mulighed for at opnå den økonomiske kompensation fra [klager], som hun har krav på.

Bobehandler har tilsluttet sig begæringen om, at [den tidligere ægtefælle] fratages rådigheden over den faste ejendom.

Der har efterfølgende været korrespondance mellem advokaterne om spørgsmålet, og det er senest oplyst, at [den tidligere ægtefælle] fraflytter ejendommen senest pr. 15. september 2021.

[Klagers advokat] har fastholdt sine begæringer om rådighedsfratagelse under henvisning til, at [den tidligere ægtefælle] fortsat ikke medvirker til et salg af ejendommen, og at hun fortat misbruger sin rådighed over fælles-boaktiver.

[Ægtefællens advokat] har senest oplyst, at [ægtefællen] gere vil medvirke til et salg af ejendommen til en pris på 7 mio. kr., men at hun i øvrigt er sygemeldt. Det bestrides, at [ægtefællen] misbruger sin rådighed over fællesboet.

For så vidt angår [klagers] begæring om rådighedsfratagelse over den faste ejendom afsagde skifteretten

Kendelse

Det fremgår af sagen, at [den tidligere ægtefælle] ikke ønsker at lade relevante fagpersoner besigtige ejendommen, så der kan udarbejdes el-tjek i forbindelse med salget af ejendommen.

Det oplyses i erklæring af 13. juli 2021 fra [ægtefællens] læge, at hun overfor lægen har oplyst, at hussalget på grund af hendes helbred må udskydes på ubestemt tid.

Senest har [ægtefællens advokat] oplyst, at hun alene er indstillet på at sælge ejendommen, hvis det kan ske til 7 mio. kr., som vurderet af ejendomsmægleren.

På denne baggrund og ud fra de i øvrigt foreliggende oplysninger, herunder oplysningerne fra bobehandler, finder skifteretten, at [ægtefællen] ikke medvirker loyalt til salg af ejendommen til begge parters bedste.

Det fremgår af lov om ægtefælleskifte m.v. § 54, stk. 2, at skifteretten kan fratage en ægtefælle rådigheden over aktiver, der helt eller delvis er fælleseje, hvis der er nærliggende fare for, at ægtefællen på utilbørlig måde vil handle til skade for den anden ægtefælle.

Da [ægtefællen] ikke på tilstrækkelig måde har medvirket og fortsat ikke medvirker til salg af den fælles ejendom, finder skifteretten, at hun på utilbørlig måde handler til skade for modparten, jf. ægtefælleskiftelovens § 54, stk. 2.

Herefter, og da det ikke kan føre til noget andet resultat, at [ægtefællen] måtte fraflytte ejendommen senest den 15. september 2021,

bestemmes:

[Klagers tidligere ægtefælle] fratages rådigheden over sin halvdel af ejendommen beliggende [...], således at rådigheden over hendes halvdel af ejendommen i stedet tillægges bobehandler, advokat [...].

Skifteretten tinglyser rådighedsfratagelsen på [ægtefællens] halvdel af ejendommen.

For så vidt angår [klagers] begæring om rådighedsfratagelse over fællesboet afsagde skifteretten

J.nr. 2022-0157 UL/li

Kendelse

[Klager]har ikke fremlagt nærmere dokumentation for eller afgivet forklaring til underbyggelse af sin begæring, og skifteretten finder, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at imødekomme begæringen, hvorfor

bestemmes:

Begæringen om, at [klagers tidligere ægtefælle] fratages rådigheden over det i ejendommen værende fællesbo, imødekommes ikke.

For så vidt angår [ægtefællens] begæring om rådighedsfratagelse over mandens andel af provenu fra et salg afsagde skifteretten

Kendelse

[Ægtefællens] begæring er baseret på hendes egen vurdering af, at modparten vil flytte til udlandet, og at hun har et krav mod ham, som hans andel af provenuet skal dække.

Begæringen er ikke underbygget, og skifteretten finder ikke grundlag for imødekomme den, hvorfor

bestemmes:

Begæringen om, at [klager] fratages rådigheden over sin del af provenuet fra et salg af den fælles faste ejendom, imødekommes ikke.

Udskrift af denne retsbog sendes til bobehandler, [...], til [klagers advokat] og til [ægtefællens advokat].

Sagen udsat.

Den 20. oktober 2021 skrev indklagede til bobehandleren bl.a.:

Iflg. aftale er denne e-mail kun sendt til dig.

Vi har nu arbejdet med boligen siden fredag den 8. oktober, som var datoen for færdiggørelse af rapporter billeder, forsikringer.
Vi har d.d. fremvist boligen til 17 forskellige hold kunder, fra kartotek og via annoncering.
Vi har fået fin respons på beliggenhed, grund og husets ydre rammer.

Der er desværre også et men, udover de ting der er nævnt i tilstandsrapport og el-synsrapport, må vi konstatere at standen på huset indvendigt bærer stort præg af mislighold og mangler. Hvidevarer er fjernet, lamper der er hevet ud af stik, alle gulve i værelsesgulve viser tegn på fugt og uregelmæssig slitage, vinduer og udvendige døre er utætte flere steder, indvendige døre kan flere steder ikke lukke. Det ene badeværelse skal totalrenoveres, da dette er lavet ulovligt. Dette er alt sammen noget vores mægler ikke har kunnet vurdere ved sin prisfastsætning, da der på det tidspunkt har været møbler og tæpper der har dækket over diverse mangler. Derudover er der bare generelt beskidt.

Der har derfor som følge heraf været en stor variation i tilbagemeldinger og bud på ejendommen og af samme årsag har der også været en del der mener det er for stort et projekt og har sagt nej tak, jeg mener dog, at der absolut er noget at arbejde videre på, med henblik på at finde en god løsning i indeværende måned og inden efteråret for alvor sætter ind og huset skal varmes op.

Se venligst nedenfor et overblik over potentialet i de tilbud der efterfølgende er kommet. Jeg ser frem til at du/I kan træffe et hurtigt valg på 3 købstilbud gerne i prioriteret rækkefølge som ønskes forhandlet i hus.

Købstilbud [...]

Køber nr.	Købsdato	Dispositionsdato	Betinget	Ubetinget	Kontant pris
1	15-11-2021	15-11-2021		X	6.000.000
2	01-05-2022	15-11-2021		X	6.595.000
3	01-02-2022	03-01-2022	X		6.100.000
4	15-11-2021	15-11-2021		X	5.700.000
5	03-01-2022	15-11-2021		X	6.500.000
6	03-01-2022	03-01-2022	X		6.850.000

[...]

Det fremgår af sagen, at indklagede den 26. oktober 2021 udarbejdede en købsaftale, hvori der var anført en kontantpris på 6,595 mio. kr. og en overtagelsesdag pr. 1. januar 2022. Af købsaftalen fremgik, at bobehandleren skulle underskrive for klagers tidligere ægtefælle. Af aftalens punkt 8 fremgik, at det var købers advokat, der skulle stå for berigtigelsen af handlen. I punkt 12 var det anført, at sælgers pengeinstitut var bobehandleren. I punkt 13 var det angivet, at der skulle deponeres 120.000 kr. hos indklagede, og resten af købesummen, 6.475.000 kr.,

skulle deponeres hos bobehandleren.

Klager har oplyst, at indklagede bad klager signere købsaftalen, hvilket klager gjorde.

Det fremgår videre af sagen, at indklagede sendte købsaftalen til bobehandleren, der den 1. november 2021 skrev til indklagede bl.a.:

Hermed mine bemærkninger til købsaftalen;

1. Afsnittet om ryddeliggørelse af ejendommen skal udgå.
2. Afsnittet om hårde hvidevarer skal udgå, og således at de af købsaftalen fremgår, at der ikke garanteres for hvidevarernes funktionsdygtighed.
3. Min klientkonto, [...] skal fremgå af købsaftalens pkt. 12, således at købers bank kan deponere rette sted.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at fjernbetjeningen til carporten blev efterladt i ejendommen, da [klagers tidligere ægtefælle] fraflyttede. Hvis den ikke forefindes i ejendommen, kan den ikke fremskaffes.

Lægger du en tilrettet købsaftale til signering ?

Det fremgår af sagen, at indklagede herefter udarbejdede en ny købsaftale, tilbagekaldte den købsaftale, som klager allerede havde underskrevet, og bad klager underskrive ny tilrettet købsaftale.

Ved købsaftale underskrevet af køber, klager og bobehandleren den 2. november 2021 blev ejendommen solgt for 6,595 mio. kr. til overtagelse den 1. januar 2022.

Af købsaftalens punkt 8 fremgik, at handlen skulle berigtiges af købers rådgiver, og af punkt 12, at sælgers pengeinstitut var bobehandleren. Der var endvidere under punkt 13 "Købesummen" anført, at der skulle ske deponering af 120.000 kr. hos indklagede, og at resten af købesummen på 6.475.000 kr. skulle deponeres på bobehandlerens klientkonto.

Samme dag skrev indklagede til købers advokat og pengeinstitut bl.a.:

Købsaftalen er nu underskrevet af køberne og sælgerne vedr. ovennævnte ejendom.

[...]

Sælgernes pengeinstitut:

[Bobehandleren], Klientkonto: [...]

Ved udateret skrivelse skrev indklagede til klager og klagers tidligere ægtefælle bl.a., at købsaftalen var underskrevet, og at indklagede havde anmodet købers pengeinstitut om at stille bankgaranti i henhold til købsaftalens bestemmelser.

Den 12. november 2021 skrev indklagede til klager og bobehandleren, at bankgarantien var modtaget, og at der var elektronisk adgang til at se denne.

Af bankgarantien fra købers pengeinstitut fremgik, at garantien på overtagelsesdagen den 1. januar 2022 ville blive erstattet af en deponering hos bobehandleren eller af udbetaling, såfremt betingelserne for frigivelse var opfyldt.

Det fremgår af sagen, at handlen blev gennemført, og at købers bank indbetalte hele restkøbesummen til bobehandlerens klientkonto som anført i købsaftalen.

Indklagede har ved faktura af 31. oktober 2021 krævet betaling for salget således:

	Excl. moms:	Moms (25%):	Total:
Ejendomsmæglerens vederlag, jf. salgsprovenuets pkt. 3.1	70.000,00	17.500,00	87.500,00
Se bilag			
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. salgsprovenuets pkt. 3.2	20.000,00	5.000,00	25.000,00
Se bilag			
Ejendomsmæglerens udlæg, jf. salgsprovenuets pkt. 3.3	2.995,00	623,75	3.618,75
Se bilag			
	92.995,00	23.123,75	116.118,75

Modtaget udbetaling:	kr.	120.000,00
- Saldo i henhold til ovenstående:	kr.	116.118,75
Saldo jer til gode:	**kr.**	**3.881,25**

Den 6. december 2022 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

I henhold til købsaftalen skulle køber stille pengeinstitutgaranti for købesummen på kr. 6.475.000 og ved ejendommens overtagelse den 1. januar 2022 skulle beløbet deponeres i henhold til deponeringsloven.

Det kan konstateres, at beløbet på 6.475.000 kr. den 30. december 2021 blev indbetalt til [bobehandlerens] klientkonto, som ikke er en deponeringskonto i deponeringslovens forstand. Det fremgår direkte af købsaftale, at der var tale om en klientkonto hos den bobehandler, som have rådighed over [klagers tidligere ægtefælles] del af ejendommen.

Bobehandler […] var jfr. retbog tillagt rådigheden over [ægtefællens] 50 % af ejendommen. [Bobehandleren] repræsenterede udelukkende [ægtefællen] og var ikke advokat for [klager] eller bemyndiget til at modtage købesum på hans vegne.

Personalet [hos indklagede] var fuldt ud vidende om sælgers situation og kan på ingen måde have troet, at [klagers] penge skulle sendes til andre end ham.

Det må derfor stå klart for [indklagede] at restkøbesummen for så vidt angår [klager] ikke blev deponeret korrekt og i overensstemmelse med deponeringsloven..

Det er [indklagedes] ansvar at sikre, at købesummen blev deponeret korrekt pa en deponeringskonto i sælgers navn, idet det var [indklagedes] ansvar at udfylde købsaftalen med relevante bankoplysninger og give købers bank besked på at oprette en deponeringskonto i sælgers navn, hvorfra den berigtigende advokat senere kunne frigive købesummen direkte til hver af sælgerne.
På baggrund af ovenstående skal jeg på vegne af [klager] anmode om, at halvdelen af restkøbesummen kr. 3.237.5000,00 straks overføres til min klientkonto [...].

Såfremt beløbet ikke er modtaget på min klientkonto senest fredag den 9. december 2022, skal jeg anmode [indklagede] om, at anmelde kravet til sin ansvarsforsikring.

Samme dag svarede indklagede bl.a.:

Beløbet indestår fortsat på klientkonto hos [bobehandleren], hvilket parterne har aftalt, og skifteretten har besluttet ikke at ændre herpå, førend der foreligger en afgørelse på en række tvister.

For yderligere spørgsmål vedrørende dette, bedes du venligst kontakte skifteretten.

Samme dag skrev klagers advokat på ny til indklagede:

[Indklagede] bedes forholde sig til, hvorfor købsaftalen, som er udarbejdet af [indklagede] ikke indeholder anvisning på kontonummer til en deponeringskonto, hvor Indskud som følge af transaktioner med fast ejendom, der hovedsageligt har været brugt til eller skal bruges til andre formål end erhvervsmæssige, dækkes op til et beløb, der svarer til EUR 10 mio. (ca. 75 mio. kr.), i op til 12 måneder, fra beløbet indsættes på kontoen.

[Klagers] penge skulle indsættes på en sådan konto og ikke på bobehandlers klientkonto, som ikke opfylder ovennævnte krav.
Det er ikke relevant, hvad skifteretten har besluttet, når [indklagede] er den direkte årsag til at sælgers penge er havnet på en forkert bankkonto.
På baggrund af ovenstående skal jeg på vegne af [klager] anmode om, at halvdelen af restkøbesummen kr. 3.237.5000,00 straks overføres til min klientkonto i [bank].
Såfremt beløbet ikke er modtaget på min klientkonto senest fredag den 9. december 2022, skal jeg anmode [indklagede] om, at anmelde kravet til sin ansvarsforsikring.

Den 7. december 2022 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Jeg hat talt købers bank [...], som oplyser, at [indkalgede] har modtaget garantierklæring og efterfølgende oplysninger om, hvortil pengene er overført efter garantiens ophør.

[Indklagede] bedes fremsendes alt vedrørende garantien. Det viser sig, at [klager] aldrig har modtaget kopi af garanti eller senere oplysninger vedrørende pengestrømmen.

J.nr. 2022-0157 UL/li

Samme dag sendte indklagede garantien til klagers advokat.

Den 8. december 2022 skrev klagers advokat til købers bank bl.a.:

> Kan I oplyse, hvorfor I har udbetalt den deponerede købesum til konto nr. nedenfor, eftersom det ikke er en deponeringskonto i en bank, men en klient konto hos en advokat direkte til den ene sælger?

Klager har fremlagt fogedrekvisition til fogedretten om udlæg i indestående på klientkonto hos bobehandleren. Rekvisitionen er udarbejdet af klagers advokat og dateret den 24. januar 2023. Det fremgår heraf:

Nærværende sag drejer sig om udbetaling af halvdelen af salgssummen for salget af ejendommen [...], som rekvirenten ejede 50 % af.

Sagsfremstilling og anbringender:

Ejendommen blev solgt med overtagelse den 1. januar 2022. Købsaftale er vedlagt (**Bilag1**).

Den 30. december 2021 modtog [bobehandleren] restkøbesummen på 6.475.000,00 kr. fra banken. Klientkontoudtog er vedlagt (**bilag** 2). Den 20. januar 2022 blev købesummen frigivet af købers advokat.

[Bobehandleren] er adskillige gange blevet rykker for betaling af 50 % af beløbet til rekvirenten med fradrag af indfrielse af pantegæld i ejendommen og diverse udlæg, dog uden at betaling er sket.

Restsalgssummen indestår stadig på [bobehandlerens] klientkonto. Beløbet udgør 3.535.312,29 kr. inden fradrag af udbetaling på 550.000,00 kr. til den anden medejer af ejendommen.

Rekvirentens krav udgør 1.767.656,14 kr. med tillæg af renter, svarende til halvdelen af restsalgssummen.

Opgørelse af kravet:

Hovedstol	1.767.656,14 kr.
Procesrente	136.920,71 kr.*
Retsafgift	1.500,00 kr.

*Beregning af rente den 24-01-2023

Beløb	1.767.656,14 kr.
Start dato	22-01-2022
Slut dato	24-01-2023
Rentedage	367
Rentetillæg	8,00 %
Rente beløb	136.920,71 kr.
Beløb incl. rente	1.904.576,85 kr.

Af den vedlagte kontoudskrift fra bobehandlerens klientkonto fremgik bl.a.:

27-12-21	26-11-21	271221	[...] Vandværk - indb.	3	-157,24	-157,24	-157,24	-157,24
03-01-22	03-01-22	49	[køber] indb. 30/12	3	-6.475.000,00	-6.475.000,00	-6.475.157,24	-6.475.000,00
04-01-22	04-01-22	169	[...]Kommune - indefrosset ejendomsskat	25	2.044,72	2.044,72	-6.473.112,52	2.044,72
05-01-22	05-01-22	210	[Klager] udbetalt	25	2.044,72	2.044,72	-6.471.067,80	2.044,72
05-01-22	05-01-22	211	[Realkredit] - indfrielse af lån - lånenr. [...]	25	2.917.297,89	2.917.297,89	-3.553.769,91	2.917.297,89
18-01-22	18-01-22	474	Skorstensfejermester [...] - fakt. 28700	25	622,26	622,26	-3.553.147,65	622,26
04-02-22	04-02-22	970	Saldo omp. fra [...]	25	-3.881,25	-3.881,25	-3.557.028,90	-3.881,25
08-02-22	08-02-22	1035	[køber] - refusion..... [...]	25	6.782,50	6.782,50	-3.550.246,40	6.782,50
25-03-22	25-03-22	2172	[Klagers tidligere ægtefælle] udbetalt	25	5.439,11	5.439,11	-3.544.807,29	5.439,11
07-04-22	07-04-22	2585	[Klagers advokat] - refusion af udlæg	25	9.495,00	9.495,00	-3.535.312,29	9.495,00
28-04-22	28-04-22	2960	[Klagers tidligere ægtefælle]udbetalt	25	250.000,00	250.000,00	-3.285.312,29	250.000,00
28-04-22	28-04-22	2960	[...] bank udbetalt	25	300.000,00	300.000,00	-2.985.312,29	300.000,00
	Salg af [ejendommen]				**-2.985.312,29**		**-2.985.312,29**	**-2.985.312,29**
			Total (DKK) før periode				0,00	
			I alt (DKK)		**-2.985.312,29**		**-2.985.312,29**	**-2.985.312,29**

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har begået fejl i handlen og dermed medvirket til, at klager ikke har fået udbetalt sit provenu ved salget. Provenuet henstår på klagers tidligere ægtefælles bobehandlers klientkonto, og bobehandleren vil ikke udbetale klagers nettoprovenu på 3,2375 mio. kr. til klager.

Klager har måttet søge advokatbistand i forsøget på at få sine penge. Udgifterne er løbet op i mere end 100.000 kr., hvilket beløb indklagede skal erstatte.

Indklagede skal endvidere fortabe sit vederlag på 120.000 kr. for salget som følge af den manglende varetagelse af klagers interesser i handlen.

Klager havde ikke egen rådgiver i handlen, men alligevel angav indklagede i købsaftalen, at klagers tidligere ægtefælles bobehandler var begge sælgeres rådgiver.

Klager underskrev købsaftale udarbejdet 26. oktober 2021 af indklagede. Imidlertid krævede bobehandleren, at der skulle ændres i købsaftalen, således at købesummen skulle overføres til bobehandlerens klientkonto i stedet for en almindelig deponeringskonto. Indklagede ændrede herefter dette i ny købsaftale uden at orientere klager.

Den 2. november 2021 blev den af klager underskrevne købsaftale tilbagekaldt, og indklagede bad klager om at signere en ny købsaftale. Klager blev ikke vejledt om, at der var sket ændringer.

Indklagede har i købsaftalen ikke angivet en deponeringskonto i et pengeinstitut, som indklagede burde, men en klientkonto hos en advokat/bobehandler. Af

standardgaranti ved køb af fast ejendom, som blandt andet er udarbejdet i samarbejde mellem Advokatsamfundet, Dansk Ejendomsmæglerforening og Finansrådet, fremgår, at garantien på overtagelsesdagen skal erstattes af en deponering hos et pengeinstitut.

Indklagede burde have varetaget begge sælgeres interesser, men det har vist sig, at indklagede alene har varetaget ægtefællens og bobehandlerens interesser og ønsker. Indklagedes handlinger viser, at indklagede har ageret som om, at bobehandleren havde fået tillagt rådigheden over hele ejendommen og ikke kun ægtefællens halvdel.

Herudover har indklagede ikke orienteret klager om afholdelse af en budrunde, og den person hos indklagede, som har stået for salgsarbejdet, er hverken ejendomsmægler eller valuar.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede afviser alle klagers beskyldninger og henviser i stedet klager til parternes advokater og til bobehandleren.

Klager og klagers tidligere ægtefælle kunne ikke samarbejde, hvilket gik ud over alle, der havde med salget af ejendommen at gøre. Begge tidligere ægtefælle har været repræsenteret ved advokat, og advokaterne accepterede, at salget overgik i forløbet til en bobehandler udpeget af skifteretten.

Indklagede kan ikke udtale sig om, hvorvidt bobehandleren har trukket sagen i langdrag, men der har være tale om en indviklet sag.

Der blev ikke afholdt budrunde ved salget. Derfor er klager ikke blevet orienteret herom.

Det er indehaveren af det indklagede firma, der er ansvarlig for salget, og som har vurderet ejendommen. Den anden person, som har forestået en del salgsarbejdet, har udført et godt salgsarbejde.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

> ”En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår,

> som er nærmere aftalt med sælgeren.
> Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser."

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

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

Det følger af § 28 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Dette er dog ikke til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Af formidlingsaftalen fremgår, at der er udpeget en navngivet ansvarlig ejendomsmægler for formidlingsopdraget. At en medarbejder, der ikke er uddannet ejendomsmægler eller valuar, har udført opgaver i forbindelse med salget, er ikke en tilsidesættelse af indklagedes pligter ifølge loven. Der kan derfor ikke bebrejdes indklagede noget i den forbindelse.

Nævnet lægger til grund som oplyst af indklagede, at der ikke har været afholdt nogen budrunde, og det kan derfor ikke bebrejdes indklagede, at klager ikke blev oplyst om en budrunde.

Det fremgår af sagen, at der ved skifteretten verserede et ægtefælleskifte mellem klager og klagers tidligere ægtefælle, og at der var udpeget en bobehandler.

I salgsforløbet blev klagers tidligere ægtefælle ved kendelse afsagt af skifteretten frataget rådigheden over sin halvdel af ejendommen, og rådigheden blev i stedet tillagt bobehandleren i ægtefælleskiftet. Det var herefter bobehandleren, der på ægtefællens vegne skulle underskrive købsaftale m.v. i handlen. Denne kendelse vedrørte imidlertid ikke klagers rådighedsret, herunder klagers rådighedsret over hans andel af provenuet ved salget, og klager blev da også af indklagede anmodet om underskrivelse af købsaftalen på egne vegne. Klagenævnet har ikke modtaget yderligere oplysninger om sagsbehandlingen i skifteretten.

Indklagede udarbejdede en købsaftale, hvoraf fremgik, at sælgers pengeinstitut var bobehandleren. Klager underskrev denne aftale. Bobehandleren skrev til indklagede, at tillige hendes klientkontonummer skulle fremgå af købsaftalens punkt 12, således at købers bank kunne deponere rette sted. Indklagede rettede dette og bad herefter

klager om at underskrive den nye købsaftale, hvilket klager gjorde.

Nævnet finder, at indklagede var berettiget til at udarbejde købsaftalen som krævet af bobehandleren, der var udpeget af skifteretten, og det fremgik af begge købsaftaler, som klager underskrev, at sælgers bank var bobehandleren. Nævnet finder herefter, at indklagede ikke har handlet ansvarspådragende over for klager, og nævnet kan ikke pålægge indklagede at betale erstatning.

Nævnet finder, at det var et usædvanligt vilkår, at bobehandleren skulle stå som sælgers bank, og at det skulle fremgå, at købesummen skulle indbetales til hendes klientkonto. Nævnet finder derfor, at indklagede særskilt burde have gjort klager opmærksom på dette særlige vilkår.

Nævnet finder dog efter det forliggende ikke grundlag for at pålægge indklagede at fortabe sit vederlag i anledning heraf.

Nævnet bemærker, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om det var berettiget, at bobehandleren krævede hele købesummen deponeret på sin klientkonto og ikke udbetalte klagers andel af provenuet til klager.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde mæglerarbejde tages delvist til følge.

Kravet om erstatning og vederlagsfortabelse tages ikke til følge.

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