

J.nr. 2021-0173 UL/li

København, den 15. juni 2022

KENDELSE

Klagerne

mod

EDC Selandia Vejgaard & Partnere I/S
Ejbyvej 59
4623 Lille Skensved

Nævnet har modtaget klagen den 11. oktober 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har tilsidesat sine pligter som køberrådgiver ved ikke at kontakte klagerne om fristen på de 20 dage for fremlæggelse af geoteknisk rapport om jordbunden og ved ikke at orientere om konsekvenserne af ikke at overholde fristen, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne var interesserede i at købe en byggegrund. Indklagede var klagernes køberrådgiver i den forbindelse. Parterne har oplyst, at der ikke er indgået en rådgivningsaftale mellem parterne, og indklagede har heller ikke oppebåret honorar.

J.nr. 2021-0173 UL/li

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 25. oktober 2020 købte klagerne byggegrunden for 2 mio. kr. til overtagelse den 1. februar 2021. Handlen var fra klagerens side betinget af indklagedes godkendelse af handlen i sin helhed.

Af købsaftalen fremgik videre:

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

[...]

Jordbundsundersøgelse

Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret geoteknisk rapport fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler samtidig med, at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/piloting. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrarundering/piloting forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag accepterer, at betale udgifterne til den nødvendige ekstrarundering og/eller piloting. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarundering/piloting kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10 %, idet beløb herudover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10 %, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende, og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrarundering og/eller piloting. Det aftales at køber tåler kr. 200.000 i funderingsomkostninger, derover betragtes som ekstra undering. Såfremt de samlede funderingsomkostninger (inkl. bortkørsel af jord fra udgravning og evt. jordprøver) er under kr. 200.000 deles det resterende beløb ligeligt imellem køber og sælger og medtages på refusionsopgørelsen.

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

Den 25. oktober 2020 skrev klagerne til deres geotekniker bl.a.:

Vi har nu skrevet under på købsaftale [...].

Vi har talt med et byggefirma, som har sendt os nedenstående fil med husets placering. Vi tænker dog, at det skal ligge lidt anderledes, som på det kort med den hvide plan, dvs. stik øst-vest, og lidt længere inde på grunden.

Vil du kunne sætte i gang med jordbundsprøver til denne placering?

Den 3. november 2020 skrev indklagede til sælgers ejendomsmægler og klagerne bl.a.:

J.nr. 2021-0173 UL/li

Jeg har i dag modtaget nyeste støjrappport og talt med køber herom.

Samt fået bekræftet at sælger betaler tilslutningsafgifterne samt etablerer nødvendigt støjvæm. For området.

Med baggrund i dette kan jeg godkende handelen.

Køber har oplyst at de i dag har deponeret 75,000,- kr. til jeres kontor.

Der udstår således grund problematikken vedr. jordbundsforholdene.

Det fremgår af sagen, at klagerne og indklagede ikke fremlagde geoteknisk rapport for sælgerne inden fristen på de 20 dage.

Den 16. november 2020 skrev sælgers ejendomsmægler til sælgerne og klagerne bl.a.:

For god ordens skyld skal vi hermed oplyse, at handlen er endelig godkendt og fortrydelsesretten er udløbet.

Den 19. november 2020 skrev indklagede til sælgers ejendomsmægler:

I havde jo selv tilføjet til klausulen om jordbundsundersøgelsen at der skulle laves en opgørelse/beregning af forholdene, da jeres kunder evt. skulle have penge den anden vej.

Derfor kan sagen jo ikke afgøres førend dette forhold er afklaret.

Samme dag svarede sælgers ejendomsmægler bl.a.:

Med henvisning til vores telefonsamtale forleden og de i købsaftalens aftalte vilkår, skal jeg på vegne af sælger oplyse at vi fastholder handlen som endelig.

Senere samme dag skrev sælgers mægler til indklagede:

Som jeg læser det, skal vi når vi en gang får et tilbud se om der skal returneres penge til sælger, og det er hvis beløbet til fundering ikke overstiger kr. 200.000.

Jeg imødeser fortsat et tilbud på fundering fra jer.

Indklagede videresendte mailen til klagerne samme dag.

Den 20. november 2020 skrev klagerens geotekniker til klagerne bl.a.:

Jeg fremsender hermed resultaterne af den udførte supplerende geotekniske undersøgelse. Se venligst vedhæftede pdf-fil [...].

Den nye undersøgelse har desværre ikke ændret væsentligt på konklusionerne og anbefalingerne i den første Rapport 1 af den 02-11-2020.

J.nr. 2021-0173 UL/li

Samme dag skrev klagerne til indklagede:

Nu har vi fået den supplerende geotekniske rapport (vedhæftet). Desværre er jordbundsforholdene ikke gode og der skal afgræves 2.25 - 3.20 meter ved sandfundering. Geoteknikeren anslår, at funderingsomkostningerne vil ligge på omkring 500.000 kroner. Hvis det økonomisk kan klares på samme niveau vil han dog anbefale pælefundering.

Den 30. november 2020 skrev indklagede til sælgers ejendomsmægler og til klagerne:

Så er der afklaring på funderingsforholdene, beregning af omkostninger, bortkørsel af jord samlet 465.000,- kr.

Som skrevet i min godkendelsesskrivelse, manglede der "kun" afklaring af disse forhold.

Det har som ses trukket ud, på grund af at der skulle laves yderligere prøver, for at det ikke skulle blive unødigt dyrt, køber har før hørt at det skulle koste 600.000,- kr.

Se i lyset af at der er gået lidt længere tid end normalt, syntes køber at det ville være rimeligt at den del udover de 200.000,- kr. som køber selv skal betale - deles mellem køber og sælger.

Således at sælger betaler 132.500,- kr. Dette beløb er incl. moms, som sælger formentlig kan modregne i salgssummen.

Den 1. december 2020 skrev sælgers ejendomsmægler til indklagede bl.a.:

Efter at have talt med sælger om din mail sendt til os d. 30.01.20 har sælger på trods af at vi fastholder den endelige handel valgt helt ekstraordinært og for at fremme det kommende gode naboskab, at tilbyde købe et afslag i købesummen på kr. 75.000 til fuld og endelig afregning.

Samme dag svarede klagerne bl.a.:

Tak for mailen med sælgers tilbud om afslag i købesummen, som vi tager imod med tak. Vi er glade for, at sælger ville komme os i møde i denne situation og vi ser frem til et kommende rigtig godt naboskab.

Ved tillæg til købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 4. december 2020 blev der indgået aftale om en ændring:

3. Ændring/tillæg til købsaftale

Det aftales imellem køber og sælger at der grundet ekstrarfundering fastsættes en ny handelspris på nærværende ejendom.
Ny pris er kr. 1.925.000.

Klagerne har fremlagt tilbud på ekstrarfundering af 15. marts 2021. Prisen herfor udgjorde 400.604 kr. Klagerne accepterede tilbuddet den 29. marts 2021.

J.nr. 2021-0173 UL/li

Den 15. juli 2021 skrev klagernes advokat til indklagede bl.a.:

Ejendommen var en ubebygget grund og det var oplyst i sagen, at en tidligere køber var sprunget fra en handlen, da Lind og Risør havde konstateret ekstra funderingsomkostninger på omkring kr. 600.000,00.

Det var derfor afgørende for mine klienter, at funderingsforholdene blev undersøgt og kunne gøres gældende overfor sælger. Det var også det som du mailet til mine klienter om den 3. november 2020.

[...]

I aftalen med sælger indgik det sædvanlige forbehold for jordbundsundersøgelser med en frist på 20 dage til indsigelser og dokumentation for evt. ekstra funderingsomkostninger. Du tilkendegav ikke noget overfor mine klienter om dette kunne nås eller der var god tid til dette.

Ved den indhentede jordbundsundersøgelse blev det konstateret, at der skulle ekstrarunderes med kr. 465.000,00. Undersøgelsen og dokumentationen forelå imidlertid for sent og derfor kunne mine klienter ikke påberåbe sig forbeholdet, men var bundet af aftalen og til købesummen på kr. 2.000.000,00.

Efterfølgende gik sælger med til et nedslag i købesummen på kr. 75.000,00.

Det er min opfattelse at du er ansvarlig for at mine klienter ikke kunne påberåbe sig ekstraomkostningerne overfor sælger.

Du har tilsidesat god køberrådgivning, da du ikke sikrede dig, at dokumentationen for ekstrarunderingen kunne indhentes indenfor den aftale frist eller havde mulighed for at forlænge fristen indtil dokumentationen forelå. Ligesom du ikke kontaktede Sælgers ejendomsmægler for at få en udsættelse af fristen. Det lader til at du som køberrådgiver havde glemt denne 20 dages frist i aftalen eller havde en anden opfattelse af forbeholdet end sælger.

Du er derfor ansvarlig for det tab mine klienter har lidt ved at være bundet af den aftale hvor funderingsomkostninger ikke var højest kr. 200.000 som aftalt, men kr. 465.000,00.

Funderingsomkostninger har nu vist sig at være lidt mindre eller kr. 441.869, hvorfor min klients tab kan opgøres således:

Ekstrarunderingsomkostninger	kr. 441.869,00
I aftalen accepterer køber omkostninger indtil	<u>kr. 200.000,00</u>
Tab før det aftalte nedslag	kr. 241.869,00
Aftalt nedslag i aftalen – kulancemæssigt ydet af sælger	<u>kr. 75.000,00</u>
Mine klienters tab	kr. 166.869,00

J.nr. 2021-0173 UL/li

Den 15. juli 2021 svarede indklagede bl.a.:

Det var jo netop kendt at andre havde lavet undersøgelser, hvor det kostede op mod 600.000,- kr. i ekstrarundering, så man jo bekendt med niveauet. Jeg spurgte indtil om det så var her man ville købe grund og det var det. Ved denne handel havde sælger så aftalt at ville give de første 200.000,- kr.

Køber blev ved at få lavet nye undersøgelser, den sidste uden at informere mig, dette gjorde at det trak ud, og sælger indvilgede så til sidst at give yderligere 75.000,- kr. Vi havde forslået 132.500,- dette var køber så taknemmelig for, og jeg var af den klare opfattelse at sagen således var afsluttet.

Den 3. august 2021 svarede klagerens advokat bl.a.:

Mine klienter havde jo – modsat det du skriver - netop kun ønsket at acceptere udgifter til ekstrarundering på op til 200.000 kr. Hvad der kom derudover ville sælger skulle betale - ellers kunne handlen gå tilbage. Det kunne tyde på, at du fejltolkede købsaftalens bestemmelser om ekstrarunderingen og fristen herfor.

Byggefirmaet (Milton) ønskede yderligere et par boreprøver, inden de kunne komme med et tilbud. Det er ikke usædvanligt, og det må du, som køberrådgiver, styre eller forudse således, at fristen enten aftales derefter, eller der kan kræves fristforlængelse. Det lidt tab er både påregneligt og skyldes din mangelfulde rådgivning.

At sælger efterfølgende kulancemæssigt giver et nedslag i købesummen på kr. 75.000 fritager ikke dig for rådgiveransvaret. Mine klienter har da heller ikke på nogen måde hverken skriftligt eller mundtligt frafaldet kravet mod dig ved gennemførelsen af handlen med sælger til den nedsatte pris.. De har netop begrænset sit tab mest muligt.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagerne 166.869 kr. Beløbet fremkommer således:

Ekstrarunderingsomkostninger	441.869,00 kr.
Beløb som klagerne skulle betale	-200.000,00 kr.
Nedslag i købesummen	<u>-75.000,00 kr.</u>
	<u>166.869,00 kr.</u>

Indklagede var køberrådgiver for klagerne i forbindelse med købet af byggegrunden.

Det var oplyst, at en tidligere interesseret køber var sprunget fra køb af grunden, idet et byggefirma havde konstateret ekstra underingsomkostninger på ca. 600.000 kr. Det var derfor afgørende for klagerne, at der blev gjort op med disse ekstra underingsomkostninger.

I købsaftalen blev der givet en frist på 20 dage for klagerne til at foretage jordbundsundersøgelse. Samme dag som købsaftalen blev underskrevet, iværksatte klagerne jordbundsundersøgelsen ved mail af 25. oktober 2020 til klagerens geotekniker.

J.nr. 2021-0173 UL/li

Den 3. november 2021 godkendte indklagede handlen med den bemærkning, at der herefter alene udestod spørgsmålet om jordbundsforholdene.

Den 16. november 2020 meddelte sælgernes ejendomsmægler, at handlen var endelig, hvilket klagerne protesterede over, idet der ikke forelå endelige jordbundsundersøgelser endnu. Sælgerne fastholdt imidlertid, at handlen var endelig.

Den 20. november 2020 forelå jordbundsundersøgelsen, der viste ekstrarunderingsomkostninger på 465.000 kr. Da klagerne ikke havde mulighed for at træde tilbage fra handlen, blev der forhandlet med sælgerne, der herefter gav et afslag i købesummen på 75.000 kr.

Det er indklagedes mangelfulde rådgivning, der er årsag til, at klagerne har lidt et betydeligt tab ved køb af den omtvistede byggegrund. Indklagede burde have sikret sig en fristforlængelse eller sikret sig, at korrekt jordbundsundersøgelse kunne foreligge inden for fristen på de 20 dage. Indklagede har endvidere mistolket købsaftalens bestemmelser om jordbundsforholdene og parternes regulering.

Som følge heraf har indklagede handlet ansvarspådragende over for klagerne.

At indklagede ikke har krævet honorering for sit arbejde, har ingen betydning for indklagedes ansvar.

Indklagede har anført, at han oplyste til klagerne, at han ikke påtog sig ansvar for jordbundsundersøgelsen. Indklagede har imidlertid som køberrådgiver ansvar for at rådgive klagerne om købsaftalens indhold og sikre sig, at den aftalte tidsfrist vedrørende jordbundsundersøgelse blev overholdt.

Det bestrides videre, at klagerne har tilbageholdt oplysninger om jordbundsundersøgelsen for indklagede.

Da det gik op for klagerne, at overskridelsen af tidsfristen ville påføre klagerne en betragtelig fordyrelse af handlen, skrev klagerne til indklagede herom. Indklagede meddelte herefter, at han ikke ville sende en faktura på køberrådgivningshonorar.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at de ekstra funderingsomkostninger kan bebrejdes indklagede, og at indklagede skal betale erstatning til klagerne.

J.nr. 2021-0173 UL/li

Klagerne bad indklagede bistå dem i forbindelse med køb af en byggegrund. Der er ikke indgået skriftlig aftale herom, og indklagede har heller krævet betaling for bstanden.

Klagerne oplyste indklagede om, at de var interesseret i en byggegrund, men at en anden køber var sprunget fra, fordi der skulle bruges 600.000 kr. på ekstrarundering af grunden. Indklagede syntes ikke, det lød som et fornuftigt køb, og spurgte klagerne, om der ikke var andre byggegrunde.

Indklagede oplyste, at han gerne ville gennemgå købsaftalen, men at han ikke ville være ansvarlig for jordbundsprøverne, da der jo angiveligt allerede var problemer med grundens jordbund. Klagerne oplyste herefter, at de selv ville stå herfor.

Klagerne holdt ikke indklagede orienteret om jordbundsundersøgelsen. Angiveligt ønskede klagerne at foretage flere undersøgelser, idet den første undersøgelse ikke var tilfredsstillende. Dette blev indklagede ikke orienteret om. Da klagerne endelig sendte resultatet af undersøgelsen til indklagede, viste det sig, at der var meget høje udgifter til ekstrarundering. På dette tidspunkt var tidsfristen på de 20 dage udløbet.

Klagerne var kede af, at fristen var sprunget, og anmodede indklagede om at forhandle med sælgerne. Det lykkedes at få sælgerne til at give et afslag i købesummen på 75.000 kr., hvilket klagerne var taknemmelige for.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at indklagede var køberrådgiver for klagerne i forbindelse med klagernes køb af en byggegrund. Dette rådgivningsarbejde er omfattet af lov om juridisk rådgivning. Parterne har oplyst, at der ikke blev indgået en skriftlig rådgivningsaftale mellem parterne.

Af lov om juridisk rådgivning § 2, stk. 2, fremgår, at aftaler om juridisk rådgivning skal udarbejdes skriftligt. Af samme bestemmelses stk. 3 fremgår, at rådgiveren i aftalen skal oplyse, om vedkommende er ansvarsforsikret, og i givet fald bl.a. størrelsen på den samlede forsikringssum og størrelsen af forsikringssum pr. skade. Af stk. 4 og 5 fremgår, at aftalen skal indeholde en beskrivelse af rådgiverens uddannelsesmæssige baggrund, og at rådgiveren skal angive sin timepris eller eventuelle samlede pris for den pågældende ydelse. Af lovens § 4, stk. 1, fremgår, at overtrædelse af loven og forskrifter udstedt i medfør heraf straffes med bøde, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Da indklagede ikke har opfyldt kravene i lovens § 2, finder nævnet, at indklagede har

J.nr. 2021-0173 UL/li

handlet i strid med loven. Det ligger imidlertid uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om indklagede skal idømmes en bøde.

Indklagede har oplyst, at det mundtligt blev aftalt, at indklagede ikke skulle stå for den del af køberrådgivningen, der vedrørte købsaftalens bestemmelse om jordbundsundersøgelsen. Dette har klagerne bestridt. Klagerne har således oplyst, at de selv skulle stå for indhentelse af jordbundsundersøgelsen, men at indklagede, som deres rådgiver i handlen, skulle stå for at rådgive dem om klausulens indhold, herunder fristen og fordelingen af udgifterne til fundering mellem klagerne og sælgerne.

Da indklagede ikke har overholdt skriftlighedskravet i lov om juridisk rådgivning, er det indklagedes risiko, såfremt der opstår uoverensstemmelser mellem klagerne og indklagede om, hvad der er aftalt om indklagedes ydelser. Nævnet lægger derfor til grund, som anført af klagerne, at der var indgået aftale om, at klagerne selv skulle stå for indhentelsen af selve jordbundsundersøgelsen, men at indklagede havde påtaget sig en sædvanlig køberrådgivningsopgave.

Nævnet finder, at indklagede som køberrådgiver bl.a. var forpligtet til at rådgive klagerne om købsaftalens indhold og betydning for klagerne, at holde øje med fristen på de 20 dage fastsat i klausulen om jordbundsundersøgelse og at gøre klagerne opmærksomme på konsekvenserne af ikke at overholde fristen. Indklagede ses ikke at have kontaktet klagerne op til fristens udløb for at erindre klagerne om fristen og om konsekvenserne af ikke at fremlægge et tilbud for sælger inden fristens udløb.

Nævnet finder, at indklagede ved sin manglende rådgivning har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Klagerne har fra sælger modtaget et nedslag i købesummen på 75.000 kr. på grund af klagernes manglende mulighed for at træde tilbage fra handlen.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, er der usikkerhed om, hvorvidt sælger ville have fastholdt handlen, hvis klagerne havde fremlagt et tilbud på ekstrarundering inden for fristen og meddelt, at de trådte tilbage fra handlen. Nævnet kan derfor ikke lægge til grund, at handlen ville være blevet gennemført på dette grundlag, således at klagerne alene var kommet til at betale 200.000 kr. for fundering. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt klagerne har krav på yderligere erstatning.

Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af usikkerheden om

J.nr. 2021-0173 UL/li

bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes manglende skriftlige køberrådgivningsaftale og mangelfulde køberrådgivning tages til følge.

Kravet om erstatning afvises fra nævnsbehandling.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand