

J.nr. 2023-0040 UL

København, den 19. januar 2024

## KENDELSE

*Klager*

mod

Ejendomsmægler MDE  
Annette Rønne  
Egå Havvej 2A  
Center Øst  
8250 Egå

Nævnet har modtaget klagen den 8. maj 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har givet klagerne mangelfulde oplysninger om ejendommens status som enfamilieshus og om betydningen heraf for individuel realkreditbelåning af den købte ideelle anpart, og om indklagede som følge heraf skal betale erstatning til klagerne.

### **Sagens nærmere omstændigheder er følgende:**

Indklagede havde i 2019 en ideel anpart af en ejendom til salg. Af tingbogsattest indhentet den 22. maj 2019 fremgik, at ejendommen var opdelt i to ideelle anparter, og at der var tinglyst en samejeoverenskomst på ejendommen. Det fremgik videre, at der var tinglyst en hæftelse på 50.000 kr. med begge anpartshavere som debitorer samt tinglyst et ejerpantebrev med en hovedstol på 2,1 mio. kr. med sælgerne som kreditor og debitor.

J.nr. 2023-0040 UL

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 5. juni 2019 og af sælgerne den 6. juni 2019 købte klagerne den ideelle andel for 3.330.000 kr. til overtagelse den 1. august 2019.

Handlen var fra klagerens side betinget af deres advokats godkendelse af handlen i sin helhed.

Af købsaftalen fremgik videre bl.a.:

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

[...]

**Ideel andel:**

Nærværende ejendom har jf. tinglyst samejeoverenskomst ideel andel nr. 2. Alle udgifter, dog ikke forbrugsudgifter, deles 50/50 mellem de to andele. Der er ikke aftalt nogen form for fælles udvendig vedligeholdelse af de to andele.

Ejendommen forsynes med fjernvarme. Såvel forbrug af el, vand og varme fordeles efter fordelingstal. Hovedmåleren er monteret på andel nr. 2, og der er desuden monteret bimåler på andel nr. 1 på vand, el og varme som viser alt forbrug på andel nr.1. De to andele optæller og afregner internt hvert halve år hhv. 1. uge i januar og 1. uge i juli samt ved fraflytning.

Køber er gjort opmærksom på, at der ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for nærværende ideelle andele, men at der udelukkende er udarbejdet en samlet vurdering for hele ejendommen. Den angivne ejendomsvurdering er anslået som en procentmæssig andel af den samlede ejendomsvurdering i henhold til andelens ejerandel i medfør af samejeoverenskomsten. Beløb for grundværdi vedrører hele ejendommen.

**Ideel andel:**

Køber er gjort bekendt med, og har fået forklaret betydningen af, at der er tale om en ideel andel af en ejendom herunder, at der er solidarisk hæftelse for fællesudgifter, ejendomsskat, el, vand og varme.

Køber er gjort bekendt med, og har modtaget kopi af den på ejendommen tinglyste samejekontrakt, indgået imellem ejerne af ejendommen. Køber er bekendt med, at ejendomsskatter m.v. betales i henhold til kontraktens bestemmelser herom.

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at der i forbindelse med nærværende handel skal ske udfærdigelse af tillæg til samejeoverenskomst, som foranlediges af sælger.

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 23. maj 2019. Heri havde indklagede beskrevet andelen således bl.a.:

Boligen fungerer som et 1/2-dobbelthus med status som ideel andel med selvstændig belåning, hvor man kun er fælles om ejendomsskatter, renovation og husforsikring. Dejlig og lukket have på ca. 320 m<sup>2</sup>. der ligger sydvestvendt.

og

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype:           Ideel, andel, villa  
Må benyttes til:        Helårsbeboelse

Den 17. juni 2019 skrev klagerens advokat til indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0040 UL

Jeg kan på vegne køber godkende denne handel med følgende bemærkninger:

[...]

4. Der er alene i BBR registreret en bolig på ejendommen, hvilket jeg ikke forstår. Selvom der er tale om en brugsret til en ideel anpart, mener jeg alligevel, at der burde være registreret 2 boliger på ejendommen. Jeg vil bede jer undersøge dette nærmere, og sende mig kopi af eventuelle korrespondance mv. før med kommunen omkring opdeling af anparterne.

Samme dag svarede indklagede bl.a.:

**Ad 4:** Denne opdeling er forsøgt både af tidligere ejere af anpart 2 og senest ejer af anpart 1. Dette kan ikke lade sig gøre.

Den 19. juni 2019 skrev klagernes advokat på ny til indklagede:

Tak for svar, som jeg har vendt med køber.

Der udestår herefter alene en afklaring i forhold til registreringen i BBR. Jeg læser afslaget fra kommunen således, at en udstykning af ejendommen til 2 selvstændige matrikler afvises.

Jeg kan fortsat ikke forstå, hvorfor det ikke i BBR kan registreres, at ejendommen indeholder 2 selvstændige boligenheder. Det ser man normalt i BBR, når der er tale om denne type boligsameje. Det bekymrer mig, hvis en korrekt registrering i BBR ikke er mulig, og hvis det ikke er muligt, vil jeg derfor meget gerne kende baggrunde herfor.

Jeg forudsætter derfor, at de 2 boligenheder registreres korrekt i BBR, eller at jeg modtager tilfredsstillende forklaring fra kommunen på, hvorfor dette ikke er muligt.

Samme dag svarede indklagede bl.a.:

I forlængelse af din skrivelse af d.d. har jeg forsøgt at ringe til dig uden held, derfor denne mail.

Jeg har forelagt skrivelserne overfor sælger som oplyser følgende:

Først og fremmest skal det jo understreges at vi brugte meget lang tid på at diskutere det her med kommunen sidste år, og at de udtrykkeligt har sagt nej. Jeg har vedhæftet dels en email fra Teknik & Miljø, dels det afslag der i sin tid blevet givet da vi skulle overtage (vi bad nemlig også de tidligere ejere om at få styr på det her inden vi flyttede ind). Det er altså et afslag der er blevet givet af flere omgange.

Som vi forstår problemet, så er det at fordi vi har lodret adskillelse mellem anparterne, så er der krav om grundens størrelse (der er der ikke hvis der er vandret adskillelse). Vores grund er for lille til at leve op til det krav, og man har i [kommunen] ikke nogen interesse i give tilladelse til 'tæt' bebyggelse i området (at vi allerede bor sådan her er de ret ligeglade med).

J.nr. 2023-0040 UL

Vi var oprindeligt bekymrede for om vi på en eller anden måde 'snød', fordi den her konstruktion jo gør at man kan deles om nogle udgifter, men da kommunen så forsikrede os om at de sådan set er ret ligeglade med hvordan folk vælger at bo sammen, og at det var totalt udelukket at huset kunne registreres på nogen anden måde, slog vi os til tåls med det. Det har jo så heller ikke givet nogen problemer før nu.

Vh

[...]

Jeg håber at du vil være tilfreds med ovenstående, jeg tror desværre at en dialog med kommunen vil trække tingene i langdrag uden et positivt resultat.  
Du er velkommen til at kontakte mig for en telefonisk drøftelse.

Den 25. juni 2019 sendte indklagede mail fra kommunen af samme dato til klagernes advokat og anførte samtidig: "Vi imødeser nu jeres endelige godkendelse af handlen." Af kommunens mail af 25. juni 2019 til indklagede fremgik bl.a.:

Huset er i dag registreret som et enfamiliehus, og det kan der jf. afslaget ikke ændres på.

Faktuelt anvendes ejendommen som 2 ideelle anparter dvs. med en privat aftale om at deles om enfamiliehuset.

Da det er en privat aftale om indbyrdes fordeling af boligen er den kommunen uvedkommende.

Vi har derfor ingen bemærkninger til konstruktionen.

Den 27. juni 2019 skrev klagernes advokat til indklagede:

Jeg har drøftet din seneste mail samt den medsendte mail fra [kommunen] med køber, og på baggrund heraf kan jeg hermed godkende handlen endeligt.

Handlen blev herefter gennemført. Klagerne har oplyst, at de fik afslag på realkreditbelåning af anparten i et realkreditinstitut, men at de fik belåning i et andet realkreditinstitut.

Klagerne har fremlagt brev fra kommunen dateret 7. oktober 2011 til tidligere anpartshaver i ejendommen. Det fremgår heraf bl.a.:

#### **Etablering af yderligere en bolig, [adresse]**

Bygningsinspektoret har den 30.09.11 modtaget ansøgning vedrørende ovennævnte.

Sådan som ansøgningen er udformet er der søgt om ombygning af et enfamiliehus så det bliver et tofamiliehus.

Vilkårene for tofamiliehuse er fastsat i Byggelovens § 10A:

J.nr. 2023-0040 UL

Når der opføres mere end ét enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamilieshus sker en opdeling af huset i flere enfamilieshuse.

*Stk. 2.* Reglerne i stk. 1 finder ikke anvendelse på private andelsboliger uden offentlig støtte, på boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., og på landbrugsejendomme..

Det betyder som udgangspunkt at grundarealet skal være minimum 1400 m<sup>2</sup>., så der kan ske en udmatrikulering til 2 selvstændige matrikler.

Rammeområdeinformationerne, [...], for området sætter yderligere det vilkår at hver grund må kun have en beboelse.

Ud fra det indsendte materiale kan det ikke lade sig gøre.

Derfor meddeles der afslag på det ansøgte.

Afslaget gives med hjemmel i Byggeloven § 10A

Klagerne har tillige fremlagt kommunens afslag af 21. november 2018.

Vedrørende: Ændring af status fra enfamiliehus til tofamiliehus

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde [...], der udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Det ansøgte byggeri er behandlet efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglement 2015 (BR15) kap. 2 samt en tinglyst deklaration fra 1919, hvor [kommunen] er påtaleberettiget, der siger følgende:

J.nr. 2023-0040 UL

*“Når en parcel er frastykket, må den ikke uden [...] byråds samtykke yderligere udstykkes. På parcellerne må fremtidig kun opføres et beboelseshus på hver sådan frastykket parcel, og dette må højst have to etager foruden kælder og kvist og højst indrettes til to lejligheder.”*

## **AFGØRELSE**

[Kommunen] har besluttet at meddele afslag.

### **Sagens oplysninger**

Bebyggelsen er i dag et enfamiliehus, som bebos af to familier med hver deres ideelle andel. Der er søgt om byggetilladelse til opdeling af enfamiliehuset til et dobbelthus med lodret lejlighedsskel. Fremtidige grundstørrelser er angivet til 726 m<sup>2</sup> og 314 m<sup>2</sup>, hvilket er sammenfaldende med det nuværende brugsretsforhold.

### **Vores vurdering og begrundelse i forhold til deklARATIONEN:**

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på følgende hensyn:

Jf. Byggelovens §10A skal grunden ved lodret opdeling til dobbelthus kunne udstykkes.

At kommuneplanen giver mulighed for tæt/lav byggeri (dobbelthus) er i dette tilfælde ikke tilstrækkelig begrundelse for en tilladelse, da en ligelig opdeling af grunden vil være meget teoretisk og næppe stemme overens med faktisk brug.

Afslaget gives med baggrund i en vurdering af boligernes opholdsarealer i det fri. Vi vurderer, at det ikke er muligt at udstykke grunden i to velegnede grundarealer med en størrelse, der ligger indenfor rammerne af [kommunens] praksis for mindstegrundstørrelser, der siger min. 500m<sup>2</sup> pr. grund.

Dertil kommer, at den tinglyste deklARATION fra 1919 ikke umiddelbart giver mulighed for yderligere udstykning. Vi har i den forbindelse lagt vægt på områdets karakter af åbent boligområde, og at små grunde ned til 300-500 m<sup>2</sup> vil skabe en uønsket omdannelse af et i dag relativt homogent område.

### **Helhedsvurdering jf. Bygningsreglementet kap. 2.3.**

Projektet er vurderet efter en helhedsvurdering under hensyn til de generelle kriterier i kap. 2.3.1, idet det ansøgte hverken helt eller delvist er reguleret af byggerettens bestemmelser i kap. 2.2.

J.nr. 2023-0040 UL

I helhedsvurderingen er der taget udgangspunkt i ændringen fra det godkendte enfamiliehus til et dobbelthus.

Følgende forhold, der er nævnt i kap. 2.3.1, er indgået i bedømmelsen:

- 1. Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse.*
- 2. Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.*
- 3. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*
- 4. Der skal i overensstemmelse med kravene i kap. 2.4 sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.*
- 5. Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.*
- 6. Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.*

Vi har lagt vægt på følgende hovedhensyn:

Ad 1: Vi vurderer, at omfanget af selvstændigt udmatrikulerede beboelsesejendomme ikke er hensigtsmæssigt i forhold til anvendelsen. Især som følge af den mindste grund på 314 m<sup>2</sup>.

Ad 2: Vi vurderer, at en opdeling af enfamiliehuset til et dobbelthus ikke er sædvanlig for området. Kommuneplanens rammer tilstræber tæt/lav byggeri, men med den mulige opdeling ligger det ikke indenfor rammerne af [kommunens] praksis for mindstegrundstørrelser, der siger min. 500m<sup>2</sup> pr. grund.

J.nr. 2023-0040 UL

Ad 3: Opdelingen vil med få tiltag kunne opfylde dette krav.

Ad 4: Vi vurderer, at det ikke er muligt at udstykke grunden i to velegnede grundarealer med en størrelse, der kan sikre tilfredsstillende udenoms arealer.

Ad 5: Opdelingen vil med få tiltag kunne opfylde dette krav.

Ad 6: Dette punkt er ikke aktuelt, da der her ikke er tale om randbebyggelse.

### **Lovgrundlag**

Vores afgørelse er truffet med hjemmel i Byggelovens §22, stk. 3 jf. §10A, stk. 1 samt Bygningsreglement 2015 (BR15), kap. 2.3.2, stk. 1 og 2. Dertil med hjemmel i Aarhus Kommunes påtaleret ift. den tinglyste deklaration fra 1919.

Klagerne har oplyst, at de selv fandt kopi af disse to afslag hos kommunen.

I 2022 ønskede klagerne at sælge deres ideelle anpart. Klagerne har fremlagt salgsbudget af 31. januar 2022 udarbejdet af deres nye mægler. Der fremgår heraf en salgspris på 4,1 mio. kr.

Klagerne har endvidere fremlagt BBR-Meddelelse indhentet 16. februar 2022. Det fremgår heraf, at der er tale om et enfamilieshus.

Klagerne har oplyst, at der var interesserede købere til deres ideelle anpart, men at det ikke lykkedes at sælge anparten, idet de interesserede købere ikke kunne opnå individuel belåning af anparten.

Den 19. juli 2022 skrev klagerne til kommunen bl.a.:

Min kone og jeg købte i 2019 denne bolig som er registreret som en ideel anpart i Tingbogen. Vi fik i den forbindelse at vide at det kun var [bank/realkredit] der ville finansiere fordi huset ikke står i BBR registeret som et to-familieshus.

Vi fik afklaret fra kommunen at der tidligere havde været ansøgt, men fået afslag på at ændre BBR, men at kommunen ikke havde noget problem med at der var oprettet to ideelle anparter.

Banken/[realkredit] sagde god for at finansiere og vi købte huset.



J.nr. 2023-0040 UL

Nu står vi og vil sælge - og får nu at vide af [bank/realkredit] at der ikke kan laves finansiering i boligen fordi BBR står forkert.

Så nu står vi her med skægget i postkassen.

Vi vil gerne have en forhåndsdialog med jer omkring hvad er vores muligheder for at få rettet BBR til at afspejle virkeligheden.

Kan vi få en dispensation?

skal vi have de to boliger registreret som ejerlejligheder?

hvad er vores muligheder for at undgå at blive stavnsbundet til boligen, når alle Realkreditselskaberne nu har strammet op og siger nej før BBR passer med Tingbogen og boligens faktiske anvendelse.

Den 1. september 2022 svarede kommunen bl.a.:

Jeg har kigget lidt på jeres forespørgsel og den tidligere byggesag om samme, og ud fra de oplysninger I kommer med, så tænker jeg, at jeg lige vil fortælle lidt om forskellen på et tofamiliehus og et dobbelthus.

Et tofamiliehus er typisk på størrelse med et enfamiliehus, det er blot delt op med et vandret lejlighedsskel, så der er en bolig i stueetage og en bolig på 1. salen. I forbindelse med et tofamiliehus er der ingen krav til, om ejendommen kan udstykkes. Da jeres ejendom blot er et etplanshus med kælder, er der dog på nuværende tidspunkt ikke mulighed for en opdeling til et tofamiliehus.

Et dobbelthus har et lodret lejlighedsskel mellem de to boligenheder. Her siger Byggelovens § 10A at der skal kunne ske udstykning, hvorfor kommunen skal sikre, at der i fremtiden ville kunne opnås tilfredsstillende grundstørrelser. Dette skal sikres lige meget om der er ønske om en udstykning eller ej. Jeres ejendom er umiddelbart stor nok til en opdeling til et dobbelthus, men bygningsmassen ser ikke ud til at ville kunne deles op på en tilfredsstillende måde. Ved opdeling af en ejendom til et dobbelthus tilstræber vi som udgangspunkt, at hver fremtidige grundstørrelse bliver min. 500 m<sup>2</sup>. Derudover skal begge boligenheder have facade ud mod vejen, da vi ikke acceptere koteletgrunde.

Nedstående er et eksempel på hvordan ejendommen kunne opdeles. Linjen behøver ikke nødvendigvis at være helt lige. Dog skal tilfredsstillende udendørs opholdsarealer og parkeringsforhold sikres ved en potentiel udstykning.

Som forholdende er nu, kan vi desværre ikke give jer en tilladelse til det tofamiliehus eller dobbelthus. BBR-meddelelsen kan derfor ikke ændres og vil fortsat være registreret som et enfamiliehus.

De to muligheder I har for opnåelse af en tilladelse vil være at påbygge en 1. sal, som så bliver den nye boligenhed og boligen vil herefter fremgå i BBR som et tofamiliehus. Den anden mulighed med opdeling af boligen til et dobbelthus vil kræve en større omfordeling af rummene i eksisterende bygning. Begge dele vil kræve at der fremsendes tegningsmateriale.

Den 3. oktober 2022 skrev klagerne til en advokat for at få bistand. Klagerne anførte bl.a.:

J.nr. 2023-0040 UL

min kone og jeg står i et bjørnesaks

Vi købte i 2019 et ideel anpart i [...].

Vi snakkede med vores egen bank og fik at vide at fordi huset er registreret som et én-familieshus og ikke et to-familieshus så ville [realkreditinstitut] ikke tillade belåning.

Vi snakkede med kommunen og de melder tilbage at der er ikke noget problem med at vi har en ideel anpart i et én-families hus - det er en privatsretslig indretning, som de ikke vil blande sig i. Men de vil ikke ændre registreringen på huset.

Vi snakkede med ejendomsmægler og fik at vide at det vidste hun godt at nogle banker havde problemer med- men vi skulle snakke med [bank/realkredit].

Vi kontaktede [bank] og forklarede dem situationen - de meldte tilbage at det vidste de godt nogle banker ikke ville, men det var ikke noget problem.

Vi fik belåning til køb - 1 % fastforrentet med afdrag i 30 år.

Under Covid epidemien lagde vi lån om 2 gange - 1 gang til 2% og endnu en gang ned til 1%. Pengene blev brugt til at bygge et nyt badeværelse - men det er en sidebemærkning.

Nu står vi og vil sælge vores bolig (her i 2022) - vi har et par købere på hånden, alt er aftalt - men de går til banken og får samme afvisning vi fik.

Vi fortæller dem at det fik vi også at vide og at de blot skal snakke med [bank/realkreditinstitut] - så er der ingen problemer.

Men det er der så - De får også her afslag med samme begrundelse - huset står registreret som et én-familieshus og ikke et to-families hus.

Vi tager fat i vores bankrådgiver og det kan hun ikke forstå - så hun undersøger nærmere - kommer flere gange tilbage og siger at hun stadig er ved at undersøge hvad det er for en misforståelse der gør at vores købere er blevet afvist.

Efter en måned kommer hun tilbage og siger at reglerne er blevet strammet op og de vil nu ikke tillade denne type lån.

Så nu står vi så med skægget i postkassen - Kommunen vil ikke ændre registreringen på huset - og Realkredit-selskaberne vil ikke længere lave belåning i boligen.

Så vidt vi kan forstå - så er vi nu stavsbundet i en bolig der ikke kan sælges, pga administrative beslutninger.

Kan det virkelig være rigtigt?

Samme dag svarede advokaten:

J.nr. 2023-0040 UL

Selv om realkreditloven er ændret er der stadig i henhold til Realkreditloven § 11. stk. 3. (tidligere § 42 stk. 3) mulighed for at belåne ideelle anparter:

Følgende fremgår af bestemmelsen:

*Stk. 3.* Lån kan ydes på grundlag af en ideel anpart af en fast ejendom, såfremt der foreligger et tinglyst dokument, der knytter en tinglyst eksklusiv brugsret til anparten. Samtlige adkomsthavere til den ideelle anpart skal som debitor være påført pantebrevet.

Og følgende af bemærkningerne hertil:

Stk. 3 muliggør belåning af ideelle anparter af ejendomme, uden at samtlige ejendommens adkomsthavere skal være meddebitorer på lånet. Som betingelse skal der være tinglyst et dokument, som knytter en tinglyst eksklusiv brugsret til anparten. Bestemmelsen stiller ikke krav til udformningen af samejeoverenskomsten, men overlader i stedet til det enkelte realkreditinstitut at fastsætte krav herom.

Senere samme dag skrev advokaten endvidere:

Det er ikke – som I kan læse af bestemmelsen – en betingelse at ejendommen er registreret som et to familieshus eller dobbelthus – det der kræves er:

Som betingelse skal der være tinglyst et dokument, som knytter en tinglyst eksklusiv brugsret til anparten. Bestemmelsen stiller ikke krav til udformningen af samejeoverenskomsten, men overlader i stedet til det enkelte realkreditinstitut at fastsætte krav herom.

Der er andre realkreditinstitutter end [navngivet realkreditinstitut] – og de interesserede køber bør undersøge dette.

Samme dag svarede klagerne bl.a.:

Tak for forklaringen.

Det er dog desværre samtlige realkreditselskaber der afviser.

Ingen af dem vil tillade belåning, når huset er registreret som et énfamilieshus.

Derfor troede jeg der var noget juridisk bagvedliggende - nogle opstramninger.

Den 17. november 2022 skrev klagerens nye advokat til klagerens tidligere advokat, indklagede og klagerens bank bl.a.:

J.nr. 2023-0040 UL

Jeg retter henvendelse til jer på vegne af [klagerne], som købte ovennævnte ejendom med overtagelse 1. august 2019, jf. købsaftale, **bilag 1**.

Advokat [...] virkede som køberadvokat, [indklagede] som mægler, mens [bank] finansierede handelen (reakreditlån i [...]).

Der er tale om en **ideel anpart**, jf. samejekontrakt, **bilag 2**, og tingbogsattest, **bilag 3**. Ejendommen er imidlertid alene registreret som et 1 families-hus, jf. BBR-udskrift, **bilag 4**, men anvendes i praksis som et 2 families-hus. Lokalplan vedlægges som **bilag 5**.

I f.m. forsøg på salg af mine klienters ejendom for nogle måneder siden erfarede mine klienter, at ejendommen ikke kan realkreditbelånes, fordi ejendommen ikke byggeretligt er opdelt i 2 boligenheder, hvorfor mulige købere faldt fra. I processen opnåede mine klienter et købstilbud på kr. 3.950.000.

Som **bilag 6** vedlægges mine klienters korrespondance med [kommunen] om opdeling af ejendommen i to boligenheder. Som det fremgår, kan dette ikke lade sig gøre.

Som **bilag 7** vedlægges mæglervurdering, hvoraf fremgår, at ejendommen reelt er usælgelig i privatmarkedet uden mulighed for realkreditbelåning. Som **bilag 8** vedlægges et estimat på 2 mio. kr. over ejendommens værdi som udlejningsejendom, men der er næppe nogen professionelle købere til ejendommen.

Reelt er mine klienters ejendom værdiløs, men har naturligvis en brugsværdi. Mine klienters tab kan derfor forsigtigt sat anslås til kr. 2,8 mio., hvilket krav hermed gøres gældende solidarisk over for jer alle tre.

Ansvarsgrundlaget er culpa, idet det var almindeligt kendt på handelstidspunktet, at en ideel anpart beliggende i et 1 families-hus ikke kan særskilt realkreditbelånes. Til understøtning af dette synspunkt vedlægges som **bilag 9** pengeinstitutankenævnskendelse og som **bilag 10** kendelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling.

I kendelsen fra Pengeinstitutankenævnet er refereret et responsum nr. FR-1/2019 af 22. februar 2019 udarbejdet af Finans Danmark, hvor bl.a. er anført følgende:

J.nr. 2023-0040 UL

"Spørgsmål 1

Var det i 2017 almindelig kutyme, at realkreditinstitutter ved belåning af ideelle anparter i ejendomme med to ideelle anparter stillede krav om, at ejendommen havde status af tofamiliehus?

Finans Danmarks svar på spørgsmål 1

Ja, i 2017 og i dag stilles som ufravigeligt krav for belåning af ideelle anparter, at ejendommen har status i BBR som et dobbelt- eller tofamiliehus. Det er institutternes sikkerhed for, at ejendommen ikke bebos fx i strid mod lokalplan, så man undgår lån til ejendomme, hvor der ikke er tilladelse til den faktiske anvendelse."

Jeg hører gerne, om I kan anerkende det fremsatte erstatningskrav.

**Klagerne har bl.a. anført:**

I forbindelse med klagerens køb af den ideelle anpart i 2019 modtog klagerne urigtige og vildledende oplysninger fra indklagede, der stod for både salg og berigtigelse af handlen. Dette har medført, at klagerne i 2022 står med en anpart, der ikke kan individuelt belånes med tab til følge.

Indklagede skal derfor betale erstatning til klagerne. Erstatningen skal dække klagerens udgifter til advokat og anden rådgivning samt værditabet på ejendommen. Dette er ikke opgjort endnu, da anparten ikke er solgt.

Indklagede solgte ejendommen som en ideel anpart af en villa og anførte, at boligen fungerede som et 1/2 dobbelthus. Ejendommen var i kommunen registreret som enfamiliehus, hvilket også fremgik af bl.a. BBR-Meddelelsen.

Kommunen har efterfølgende oplyst, at den ikke tillader andet end enfamiliehus i området.

Indklagede har solgt en ideel anpart af en ejendom, hvor der ikke kan gives individuel realkreditbelåning af de to anparter, men alene et fælleslån.

Indklagede burde ikke have været i tvivl om, at der skulle foretages nærmere undersøgelser. Der er to dokumenter i kommunens ejendomsarkiv, der viste, at tidligere ejere af de ideelle anparter i ejendommen to gange havde søgt om at omdanne ejendommen til et tofamiliehus, men havde fået afslag.

J.nr. 2023-0040 UL

Da klagerne købte ejendommen, fik klagerne afslag på belåning i et realkreditinstitut. Indklagede anbefalede et andet realkreditinstitut, som indklagede var i koncern med, og klagerne fik belåning i dette andet realkreditinstitut. Det har efterfølgende vist sig at være en fejl, idet instituttet i en afgørelse fra det finansielle ankenævn har udtalt, at det fra 2017 var et ufravigeligt krav for belåning af ideelle anparter, at ejendommen havde status som et dobbelt- eller tofamilieshus.

Klagerne har tillige fundet en artikel skrevet af en advokat, der omhandler en sag, hvor hans klient i 2014 købte en ideel anpart, og det viste sig, at der var krav om status som tofamilieshus for at opnå belåning af anparten.

Dette viser, at det har været en kendt problemstilling i branchen før 2019, hvor klagerne købte anparten. Indklagede vidste eller burde derfor vide, at der var et problem. På intet tidspunkt har indklagede oplyst klagerne om, at anparten som udgangspunkt ikke kan realkreditbelånes, men at klagerne via det realkreditinstitut, som indklagede var i koncern med, undtagelsesvist kunne få belåning.

I 2022 henviste klagerne interesserede købere til at søge om belåning i det realkreditinstitut, hvor klagerne havde fået belåning, men køberne blev afvist. Samtidig fik klagerne besked om, at klagerne ikke fremover kunne forhøje eller forlænge deres realkreditlån, men kun afvikle lånet.

Klagerne har uden held i stedet forsøgt at sælge til en investor. Dette er heller ikke lykkedes. Om ejeren af den anden ideelle anpart vil købe klagerens anpart er uvist, og prisen vil nok være meget lav.

Det er korrekt, som anført af indklagede, at klagerne på handelstidspunktet var klar over, at ejendommen ikke kunne omregistreres. Klagerne var imidlertid ikke klar over, at det betød, at der ikke kunne gives individuel realkreditbelåning til den enkelte ideelle anpart, før klagerne i 2022 satte anparten til salg.

Klagerne henviser til en dom, hvor retten udtalte, at mægler burde have orienteret køber om betydningen af manglende mulighed for omregistrering af en ejendoms status. Dommen viser også, at forældelsesfristen først løber fra det tidspunkt, hvor køber bliver opmærksom på konsekvensen af forholdet.

Klagers erstatningskrav er svært at opgøre, da anparten er usælgelig. Klagerne vurderer et tab til mellem 1,3 mio. kr. og 1,92 mio. kr.

**Indklagede har bl.a. anført:**

J.nr. 2023-0040 UL

Det er indklagedes opfattelse, at en stillingtagen til såvel ansvar som et eventuelt tab kræver en bevisførelse og en stillingtagen, som ligger uden for nævnets kompetence. Sagen bør derfor afvises fra nævnsbehandling.

Klagerne har haft kendskab til problemstillingen siden juni 2019. Klagerne burde derfor have taget skridt til at afbryde forældelsen inden 3 år. Dette er ikke sket, og klagernes krav er derfor forældet.

Indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende over for klagerne og at skulle betale erstatning til klagerne.

Af BBR-oplysningerne fremgik, at den samlede ejendom havde status som enfamilieshus.

Af ejendommens tingbog fremgik, at ejendommen tinglysningsmæssigt var opdelt i 2 ideelle anparter.

Klagers advokat, der skulle godkende handlen, stillede i forbindelse med godkendelsen spørgsmål til registreringen som enfamilieshus, hvortil indklagede oplyste, at tidligere anpartsejere to gange havde søgt om ændring af registreringen til tofamilieshus, men at kommunen havde givet afslag begge gange.

Advokaten meddelte herefter, at det var en forudsætning for godkendelse af handlen, at ejendommens registrering i kommunen blev ændret til tofamilieshus.

Indklagede forelagde for advokaten mail fra 2019 fra kommunen, hvoraf fremgik, at der ikke kunne gives tilladelse til ændring af registreringen. Af mailen fremgik videre, at kommunen var bekendt med den privatretlige aftale om anvendelse af ejendommen som to ideelle anparter, og at kommunen ikke havde nogen bemærkninger til denne konstruktion.

Herefter godkendte klagerne advokat handlen.

Der er således ingen tvivl om, at klagerne og deres advokat har været fuldt ud informeret om ejendommens faktiske og retlige forhold på det tidspunkt, hvor handlen blev endelig.

Klagerne havde da heller ikke problemer med at få realkreditbelåning af den købte ideelle anpart.

Indklagede har således givet klagerne de oplysninger, som var af betydning for

J.nr. 2023-0040 UL

handlen og dens gennemførelse, og der er således ikke at noget at bebrejde indklagede.

Klagerne har ikke sandsynliggjort eller på anden måde konkretiseret et eventuelt erstatningskrav. Under alle omstændigheder må det lægges til grund, at klagerne ikke kan løfte bevisbyrden for et erstatningsberettiget tab, allerede fordi anparten besidder de egenskaber, som den skulle have ifølge aftalegrundlaget.

### **Nævnet udtaler:**

Det følger af nævnets vedtægter § 2, at nævnet behandler klager fra forbrugere mod ejendomsmæglere, ejendomsmæglervirksomheder og andre mellemmand, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf, og som er etableret i Danmark. Det følger videre, at en sag kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne, herunder spørgsmål om god ejendomsmægleriskik

Nævnet finder, at sagen ligger inden for nævnets kompetence, hvorfor nævnet kan behandle klagen.

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.”

Af § 46, stk. 1, i samme lov følger:

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

Af den på handelstidspunktet gældende lovebekendtgørelse nr. 1188 om af 19. september 2018 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. følger af § 11, stk. 3:

”Lån kan ydes på grundlag af en ideel anpart af en fast ejendom, såfremt der foreligger et tinglyst dokument, der knytter en tinglyst eksklusiv brugsret til anparten. Samtlige adkomsthavere til den ideelle anpart skal som debitor være påført pantebrevet.”

Af Karnovs noter til bestemmelsen fremgik bl.a.:



J.nr. 2023-0040 UL

Der stilles ikke i loven krav til tidspunktet for opdelingen, dennes lovlighed og ejendommens status. Det er overladt til realkreditinstitutterne at stille de nærmere vilkår, herunder for samejeoverenskomsten. Realkreditinstitutterne stiller typisk krav om, at der før udbetaling eller gældsovertagelse skal foreligge et dokument, der er tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld i den pågældende anpart, og som minimum indeholder følgende vilkår: a) brugsretten må ikke kunne ændres uden realkreditinstituttets samtykke, b) anparten skal være frit omsættelig i tilfælde af realkreditinstituttets overtagelse af denne på tvangsauktion. c) realkreditinstituttet skal være påtaleberettiget på samtlige vilkår og d) fordelingen af fællesudgifter vedrørende ejendommen skal være endeligt fastsat. Lånet hæfter i den ideelle anpart, herunder med den virkning, at en eventuel tvangsauktion kun vedrører denne. Et udækket part i en ideel anpart hviler efter tvangsauktion ikke længere på den ideelle anpart, heller ikke selv om pantehæftelsen var tinglyst på hele ejendommen. Dette er fastslået i U 2005 2986. V. Realkreditinstitutterne vil herudover sædvanligvis kræve, at ejendommen har tofamiliestatus (flerfamiliestatus).

Nævnet finder, at indklagede som formidler af salg af ideelle anparter burde være bekendt med, at det kunne være vanskeligt at opnå individuel realkreditbelåning af en ideel anpart i et enfamilieshus. Indklagede burde derfor i købsaftalen have oplyst klagerne om, at ejendommens status kunne påvirke muligheden for realkreditbelåning.

Klagerne var i forbindelse med deres køb bekendt med, at de købte en ideel anpart beliggende i en ejendom, der havde status som enfamilieshus. Klagernes advokat har i sin godkendelse af handlen netop henvist til oplysningerne i BBR om, at ejendommen havde status som enfamilieshus, og advokaten har foretaget nærmere undersøgelser af forholdet i forbindelse med advokatforbeholdet i købsaftalen.

Det fremgår af sagen, at klagerne måtte søge om belåning flere steder, før det lykkedes at opnå individuel belåning.

Klagerne valgte alligevel at gennemføre handlen og ikke anvende deres advokatforbehold til ikke at gennemføre handlen.

På denne baggrund finder nævnet, at klagerne på købstidspunktet ikke kunne være i god tro om, at det var uproblematisk at opnå individuel belåning af den købte ideelle anpart. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

Nævnet bemærker, at det rejste krav desuden ville have været forældet, idet forældelsesfristen regnet fra det tidspunkt, hvor klagerne blev bekendt med, at registreringen af ejendommen som enfamilieshus ville påvirke muligheden for individuel belåning af anparten.

J.nr. 2023-0040 UL

**Konklusion:**

Klagen tages ikke til følge.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg  
formand