

J.nr. 2022-0123 UL/li

København, den 18. april 2023

KENDELSE

Klager 1

og

Klager 2

mod

Estaldo ApS
Hobrovej 42D
9000 Aalborg

Nævnet har modtaget klagen den 10. oktober 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede er ansvarlig for forsinkelsen af tinglysningen af skødet og dermed frigivelsen af købesummen, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne havde deres ejerlejlighed til salg. Ved købsaftale underskrevet af klagerne og køberne den 20. april 2022 solgte klagerne ejerlejligheden for 8,748 mio. kr. til overtagelse den 1. august 2022.

J.nr. 2022-0123 UL/li

Indklagede var købernes rådgiver i handlen.

Af købsaftalen fremgik, at klagernes mægler skulle stå for handlens berigtigelse. Det fremgik videre, at handlen var betinget af indklagedes godkendelse af handlen i sin helhed.

Endelig fremgik det:

9. Tinglysning, frister og omkostninger

Skødet skal være klar til sælgers og købers signering senest den 18.07.2022.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest den 22.07.2022.

Skødet skal anmeldes til tinglysning senest den 25.07.2022.

[...]

Kontantprisen er aftalt til kr. 8.748.000,00

Købesummen sammensættes som følger:

	Kontantværdi
13.1. 4 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12 [...]	kr. 63.625,00
13.2. hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos ejendomsmægleren, jf. afsnit 12 [...]	kr.
13.3. 8 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for Købesum i alt	kr. 8.684.375,00 kr. <u>8.748.000,00</u>

[...]

Bopæl i Danmark:

Hvis køber har været udrejst fra Danmark, altså har haft adresse i udlandet, inden for en periode i de seneste 5 år eller endnu ikke er flyttet til Danmark, skal der i skødet indsættes en erklæring omkring dette. Såfremt der i skødet skal indsættes en sådan erklæring, er køber pligtig til at give besked om dette til [Indklagede] senest 5 hverdage efter parternes underskrift af købsaftalen. Såfremt det ikke oplyses og det efterfølgende viser sig, at køber ikke har haft bopælsadresse i Danmark de seneste 5 år, vil skødet skulle have en påtegning omkring dette og det vil udløse en ekstra tinglysningsafgift på kr. 1.750,00. Udgiften hertil afholdes i så fald af køber.

Af standardvilkår til købsaftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2022-0123 UL/li

Såfremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal køber kompensere sælger ved forrentning af købesummen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden. Hvis sælger har anvendt beløb af den deponerede restkøbesum til indfrielse af pantegæld, der ikke skal overtages af køber, nedskrives beregningsgrundlaget for sælgers rentekrav med størrelsen af dette beløb i perioden fra skødet er lyst med anmærkning(er) til frigivelsen finder sted. Endvidere nedskrives sælgers kompensation med evt. rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden. Nærværende bestemmelse om kompensation afskærer ikke sælger fra ved forsinket frigivelse at gøre yderligere krav gældende iht. de almindelige erstatningsretlige regler. Såfremt sælger/sælgers rådgivers forhold medfører forsinkelse af handlens ekspedition, og dette påfører køber et tab, vil køber ligeledes have ret til at gøre krav gældende mod sælger iht. de almindelige erstatningsretlige regler.

[...]

Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut på overtagelsesdagen.

[...]

Anvendelse af deponerede beløb før frigivelse

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra punkt 13.2 og 13.3 at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,
- forfalden refusionssaldo i købers favør,
- beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
- sælgers andel af handlens omkostninger,
- salgsvederlag og udlæg m.v. til ejendomsmægler, hvis det under punkt 13.1 hos
- ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar vil indestå for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger.

Den 26. juli 2022 skrev klagernes mægler til indklagede:

Vedhæftet er skødet til din godkendelse.

Såfremt du ingen bemærkninger har, er skødet er lagt op til signering og du bedes informere køber herom.

Såfremt køber ikke har haft bopæl i dk de seneste 5 år bedes du give besked herom.

Den 29. juli 2022 rykkede klagernes mægler indklagede.

Samme dag svarede indklagede:

J.nr. 2022-0123 UL/li

og undskyld det sene svar, jeg har lige været under rejse til [udlandet] de sidste par dage.

Jeg har bedt køber overføre tinglysningsafgift og godkender hermed skødet.

Den 31. juli 2022 svarede klagernes ejendomsmægler bl.a.:

Det lyder godt tak.
Til info er der d.d. ikke signeret endnu.

Jeg skal have deres signering senest i morgen tidlig, samt en straks overførelse af tinglysningsafgiften.

Skødet blev tinglyst den 1. august 2022 med frist. Det fremgår vedrørende fristen bl.a.:

Frist information:

Frist dato:

01.11.2022

Tinglyst med frist. Da køber(ne) ikke har bopæl/hjemsted i Danmark, er indrejst til Danmark indenfor kortere tid eller er udrejst af Danmark, skal reglerne om bopæl/hjemsted påses, jf. lov om erhvervelse af fast ejendom. Fristen kan opfyldes ved anmeldelse af dokumenttypen "Påtegning Adkomst" med afgivelse af erklæring om retten til erhvervelse, eller ved dokumenttypen "Forevis Dokumentation" med nærmere redegørelse fra køber for dette eller vedhæftet tilladelse til erhvervelse. Der henvises til vejledningen "Erhvervelsesloven og tinglysning", der kan findes på www.tinglysningsretten.dk. Vær opmærksom på at bilag ikke må indeholde personnumre (de sidste 4 cifre) eller andre personfølsomme oplysninger.

Den 2. august 2022 skrev klagernes ejendomsmægler til indklagede bl.a.:

Jeg har fået tinglyst skødet med en frist, på trods af at jeg bad dig/køber give mig besked, hvis køberne ikke har havde haft bopæl i dk de seneste 5 år.

Jeg skal bede om at der bliver lavet påtegning hurtigst muligt.
Sælgers bank går ikke i gang med at indfri lån førend skødet lyses uden frist.

Den 8. august 2022 skrev indklagede til klagernes ejendomsmægler bl.a.:

Efter købers overtagelse af [ejerlejligheden] har køber opdaget følgende fejl og mangler, som vi skal have fundet en løsning på at få udbedret/bragt i orden. Vil du drøfte dette med sælger og finde en løsning herpå:

1. Integrerede lamper (2 stk i badeværelse i stueetage) er fjernet fra badeværelset.
2. Toiletrulle-holder er fjernet fra badeværelse i stueetage
3. Begge håndvaske (badeværelse og toilet) i kælder-plan, samt venstre håndvask på badeværelse i stueetage har dysfunktionel afløbslukning (mekanismen er totalt kalket til så derfor virker de ikke).

J.nr. 2022-0123 UL/li

4. Betjenings-plade til toilet i stueetage er itu (knækket skyldeknop). Den fungerer men er knækket og sidder derfor halvt inde i væggen.
5. Salt- og evt. fugtudtræk på endevæg i det store kælderværelse. Dette har skabt små- og mellemstore bobler i tapetet. Det samme gør sig gældende på væggen langs trappen udenfor (i forlængelse af væggen inden for).
6. Vandlåsen under den højre vask i badeværelset oven på er utæt (måske i stykker), så det drypper betydeligt med vand ned i skabet under vasken hver gang der kommer vand i vasken.

Den 16. august 2022 rykkede klagernes mægler indklagede for svar vedrørende påtegningen på skødet.

Samme dag svarede indklagede:

”Det bliver gjort i morgen formiddag.”

Den 17. august 2022 blev der tinglyst en påtegning på skødet. Det var indklagede, der stod for anmeldelsen til tinglysning. Af påtegningen fremgik bl.a.:

Påtegning af adkomst dokument

Påtegningstekst:

[Den ene køber] har været udrejst fra Danmark og flyttede tilbage til Danmark i 2019.

[...]

Erklæringer:

Erhvervsloven - tidligere bopæl i DK Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at jeg tidligere har haft bopæl i Danmark i et tidsrum af i alt 5 år.

Den 23. august 2022 skrev klagernes mægler til klagernes og købernes banker:

Vedhæftet fremsendes endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde, idet jeg hermed frigiver købesummen til fordel for sælger pr. d.d.

Jeg kan oplyse at vi har ikke noget tilgodehavende hos sælger.

Da refusionsopgørelsen er i sælgers favør, skal der ikke ske tilbageholdelse af beløb til brug for dette.

Den 24. august 2022 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

J.nr. 2022-0123 UL/li

Som oplyst telefonisk den 23. august følger her med henvisning til købsaftale dateret 19. april 2022 krav om betaling af morarenter af købesummen kr. 8.784.000 grundet manglende medvirken til frigivelse af købesummen i din funktion som købers rådgiver.

Sagens omstændigheder

[Klagernes ejendomsmægler], der varetager berigtigelsen af handlen på vores vegne, henvender sig til dig ved mail 26. juli med prøvetingslysning af skøde og anmodning om, at du giver besked, såfremt køber ikke har haft bopæl i Danmark i 5 år.

Efter [klagernes ejendomsmægler] rykker 31. juli, signeres skødet af køber 1. august. Allerede 2. august henvender [klagernes ejendomsmægler] sig ved mail med emnefeltet "HASTER", da skødet er tinglyst med frist grundet manglende oplysninger fra køber vedr. førnævnte info om bopæl. [Klagernes ejendomsmægler] gør i mailen opmærksom på, at der skal laves påtegning hurtigst muligt, da købesummen ikke frigives til sælger førend skødet er tinglyst uden anmærkning.

Du reagerer imidlertid ikke på mail af 2. august. [Klagernes ejendomsmægler] rykker dig for påtegning ved mail 16. august.

Det skal i ø. bemærkes, at du sender en mail til [klagernes ejendomsmægler] vedr. købers påstand om fejl og mangler 8. august.

Skødet tinglyses endeligt uden anmærkning 22. august.

Krav på kr. 36.693,00 i morarenter

Vi imødeser på baggrund af ovenstående betaling af morarenter for perioden 2. august og frem til, at skødet er tinglyst uden anmærkninger 22. august, hvilket beløber sig til kr. 36.693,00. Beløbet kan overføres til konto: [...].

Kravet er opgjort med gældende morarentesats på 7,55 % p.a. af købesummen, jf. betingelserne i købsaftale samt rentelovens § 5.

Såfremt de kr. 36.693,00 ikke er os i hænde senest fredag d. 2. september 2022, vil vi uden yderligere varsel videreføre sagen ved Klagenævnet for Ejendomsformidling samt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvor en grundig og detaljeret sagsfremstilling af hele købs- og refusionsopgørelsesprocessen vil fremgå af klagen.

Vi tager ydermere forbehold for at rejse krav om erstatning efter dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som manglende medvirken til frigivelse af købesum, har medført for os som sælger.

Den 26. august 2022 svarede indklagede bl.a.:

J.nr. 2022-0123 UL/li

[Klagernes ejendomsmægler] sender mig en mail den 2. august, hvor jeg er på ferie og de får derfor en automail retur med "sager der haster skal sendes til vores hovedmail". [Klagernes ejendomsmægler] sender IKKE en mail til vores hovedmail og rykker heller ikke for svar på min egen e-mail. Derefter går [klagernes ejendomsmægler] på ferie og jeres sag ligger død hen imens, hvor ingen overtager hendes arbejde eller rykker for sagen. Normal kutyme er at man som berigtigende part (i dette tilfælde [klagernes ejendomsmægler]) rykker for svar, såfremt der ikke modtages svar, men det gør [klagernes ejendomsmægler] ikke. Det er berigende mæglers opgave at følge op på det bliver gjort.

[Klagernes ejendomsmægler] rykker herefter først for svar den 16. august og vi reagerer herefter straks og får lavet påtegningen og indhentet købers underskrift herpå den 17. august.

Med udgangspunkt i ovenstående afvises kravet.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har forsinket frigivelsen af købesummen og skal derfor betale strafrenter til klagerne i forsinkelsesperioden. Rentekravet andrager 36.693 kr.

Indklagede undlod at oplyse klagernes ejendomsmægler om, at den ene køber ikke havde haft bopæl i Danmark i de seneste 5 år, selvom klagernes ejendomsmægler udtrykkeligt havde spurgt indklagede herom. Indklagede godkendte prøvetinglysningen af skødet den 29. juli 2022. Dette burde indklagede ikke have gjort, når indklagede var vidende om, at skødet ikke var retvisende.

Dette bevirkede, at skødet blev tinglyst med en frist, hvilket blevet meddelt indklagede. Indklagede reagerede imidlertid ikke på denne henvendelse. Den 8. august 2022 sendte indklagede i stedet en mail til klagernes ejendomsmægler om fejl og mangler ved ejerlejligheden. Klagernes ejendomsmægler rykkede den 16. august 2022 indklagede for påtegning på skødet.

Skødet blev tinglyst endeligt den 22. august 2022. I den forbindelse kontaktede indklagede klagernes bank med oplysning om, at købesummen ikke kunne frigives til klagerne på grund af en tvist om refusionsopgørelsen. Indklagede har derfor undladt at medvirke til frigivelse af købesummen, men har i stedet medvirket til forsinkelse.

Ifølge købsaftalens bestemmelser skal der betales morarenter ved forsinkelse, dvs. fra 2. august til 22. august 2022.

I indklagedes autosvar er det anført, at indklagede i sin ferie læser mails én gang i døgnet. Klagernes ejendomsmægler har derfor med rette antaget, at indklagede selv håndterede de henvendelser, der kom. Indklagede har handlet uagtsomt ved blot at ignorere klagernes ejendomsmægler henvendelser.

Klagernes lån blev først indfriet, efter at der forelå anmærkningsfrit skøde. Den

J.nr. 2022-0123 UL/li

deponerede købesum har således ikke været anvendt til indfrielse.

Klagerne har lidt et tab, idet der er påløbet renter på klagernes mellemfinansieringslån.

Det bestrides, at der alene kan kræves renter frem til den 17. august 2022. Indklagede anmeldte påtegningen på skødet den 17. august 2022, men der skulle ske manuel behandling ved tinglysningsretten, hvorfor der er sagsbehandlingstid. Dette ville ikke have været tilfældet, hvis indklagede havde oplyst klagernes ejendomsmægler om den ene købers bopæl i udlandet, idet skødet da ville have været tinglyst uden anmærkninger. Det er derfor ikke klagernes ejendomsmægler, der er årsag til, at skødet ikke blev tinglyst anmærkningsfrit før den 22. august 2022.

Indklagede har bl.a. anført:

Principalt gøres det gældende, at sagen bør afvises fra nævnsbehandling, idet indklagede var rådgiver for køberne i handlen og således ikke har haft noget kontraktforhold til klagerne. Hertil kommer, at det var klagernes ejendomsmægler, der stod for handlens berigtigelse.

Subsidiært gøres det gældende, at indklagede skal frifindes, idet indklagede ikke har forsinket frigivelsen af købesummen.

Indklagede havde tidligere oplyst klagernes mægler om, at den ene køber havde haft bopæl i udlandet, hvorfor indklagedes første godkendelse af skødet skete under forudsætning af, at dette var medtaget som aftalt.

Klagernes ejendomsmægler skrev den 2. august 2022 til indklagede, der imidlertid var på ferie. I indklagedes autosvar blev det oplyst, at indklagede læste mails én gang i døgnet, og at hvis der var tale om noget akut, kunne der sendes en mail til indklagedes hovedmailadresse.

Klagernes ejendomsmægler foretog sig imidlertid ikke noget fra den 2. til den 16. august. Han tog således hverken kontakt til indklagedes hovedmail eller rykkede indklagede for svar.

Indklagede kunne ikke modsætte sig frigivelse af købesummen ved endeligt anmærkningsfrit skøde. Det forhold, at klagernes ejendomsmægler ikke før den 22. august 2022 anmeldte skødet og ikke frigav købesummen før den 23. august 2022, er ikke indklagedes ansvar. Indklagede har reageret inden for rimelig tid.

J.nr. 2022-0123 UL/li

Det bestrides, at klagerne kan støtte ret på købsaftalens standardvilkår vedrørende krav på erstatning, når der ikke er tale om et kontraktforhold mellem klager og indklagede.

I købsaftalen er der taget højde for den pågældende situation, idet det var aftalt, at en ekstra tinglysningsafgift på 1.750 kr. som følge af, at køber ikke havde haft bopæl i Danmark, skulle betales af køber.

Det bestrides, at klagerne har lidt et tab. Hertil kommer, at der ikke kan kræves forrentning af købesummen, men alene af provenuet i handlen, og udbetalingen på 63.625 kr. skal tillige fraregnes i beløbet.

Såfremt klagerne mod forventning måtte få medhold, kan der maksimalt være tale om en renteberegning for perioden den 2. til den 17. august 2022, idet klagernes bank havde pligt til at frigive provenuet, når endeligt anmærkningsfrit skøde forelå.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at indklagede har været køberrådgiver i handlen, hvorfor indklagedes arbejde ikke er omfattet af reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v. Indklagedes ansvar skal derfor bedømmes ud fra almindelige erstatningsretlige regler.

Nævnet lægger til grund som oplyst af parterne, at den ene køber skulle afgive erklæring om retten til erhvervelse af ejerlejligheden, for at skødet kunne tinglyses endeligt.

I købsaftalen blev det oplyst, at køberne var pligtige at give besked til klagernes ejendomsmægler senest 5 hverdage efter parternes underskrift på købsaftalen, såfremt køberne havde haft adresse i udlandet inden for en periode i de seneste 5 år eller endnu ikke flyttet til Danmark, idet der i skødet skulle indsættes en erklæring herom.

Klagernes ejendomsmægler, der skulle berigtige handlen, udarbejdede skøde og sendte dette til indklagedes godkendelse den 26. juli 2022. Samtidig bad klagernes ejendomsmægler indklagede om at give besked, såfremt køberne ikke havde haft bopæl i Danmark de seneste 5 år.

Den 29. juli 2022 godkendte indklagede skødet uden at give oplysning om, at den ene køber ikke havde bopæl i Danmark.

J.nr. 2022-0123 UL/li

Nævnet finder, at indklagedes manglende oplysning til klagernes ejendomsmægler om den ene købers bopæl i udlandet medførte, at skødet ikke kunne tinglyses endeligt, men blev tinglyst med frist for anmeldelse af erklæring om, at den ene køber tidligere havde haft bopæl i Danmark i et tidsrum af i alt 5 år. Nævnet finder videre, at indklagede har forsinket påtegningen på skødet ved ikke straks at sørge herfor efter klagernes ejendomsmæglers henvendelse herom.

Nævnet finder ikke, at klagernes ejendomsmægler havde pligt til at skrive til indklagedes hovedmail, når det i indklagedes autosvar var anført, at indklagede læste mails én gang i døgnet. Hertil kommer, at indklagede i samme periode skrev en mail til klagernes ejendomsmægler om fejl og mangler ved ejerlejligheden. Det kunne derfor med rette lægges til grund, at indklagede også læste mailen om påtegning.

Endeligt skøde blev tinglyst den 17. august 2022 efter indklagedes anmeldelse af påtegning samme dag. Klagernes ejendomsmægler frigav restkøbesummen på 8.684.375 kr. den 23. august 2022.

Nævnet finder, at indklagede ved sine mangelfulde oplysninger om køber og sin forsinkede indgivelse af erklæring til tinglysningsretten har handlet ansvarspådragende over for klagerne. Nævnet lægger i den forbindelse til grund, at købesummen ville have været frigivet på et tidligere tidspunkt, hvis indklagede ikke havde begået disse fejl, og indklagede findes dermed at have påført klagerne et tab.

Nævnet finder herefter, at indklagede skal betale erstatning til klagerne svarende til forsinkelsesrenter af restkøbesummen på 8.648.375 kr. fra overtagelsesdagen den 1. august til tinglysning af endeligt skøde den 17. august 2022 med morarentesatsen 7,55 %, i alt 29.140,90 kr.

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

Da indklagede ikke bidrager til nævnets drift via medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening, skal indklagede endvidere betale 10.000 kr. + moms til nævnet for behandling af nærværende klagesag, jf. nævnets vedtægter § 27, bekendtgørelse om godkendelse af private tvistløsningsorganer § 27, og bekendtgørelse om omkostninger ved godkendte, private klage- eller ankenævn § 3.

Konklusion:

Klagen tages til følge.

J.nr. 2022-0123 UL/li

Indklagede skal betale 29.140,90 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 10. oktober 2022, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

Indklagede skal betale 12.500 kr. til nævnet.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand