

J.nr. 2020-0149 UL/aq

København, den 8. juni 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 25. august 2020.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at overtagelsesdagen blev en måned tidligere end ønsket af klager, og om indklagede i givet fald skal erstatte klagers udgifter til dobbelt husleje mv. i en måned.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klager var interesseret i at købe.

Klager har oplyst, at han meddelte indklagede, at han ønskede at købe ejendommen til overtagelse 3 måneder fra den kommende 1. i måneden, da klager havde 3 måneders opsigelse i sin lejelejlighed. Overtagelsesdagen skulle derfor være 1. oktober 2020.

Indklagede udarbejdede købsaftale den 15. juni 2020 til brug for klagers afgivelse af købstilbud, og indklagede havde heri anført, at klager skulle overtage ejendommen den 1. september 2020.

Ved købsaftale underskrevet af klager samme dag og af sælger den 17. juni 2020 købte klagerne ejendommen for 1,145 mio. kr. til overtagelse den 1. september 2020. Handlen var betinget af klagers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Den 25. juni 2020 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

J.nr. 2020-0149 UL/aq

Tak for den fremsendte købsaftale.

Efter gennemgang og drøftelse med min klient skal jeg herved godkende handlen med nedennævnte forbehold:

1. Det forudsættes, at overtagelsesdatoen aftales til d. 1. oktober 2020 og ikke d. 1. september 2020, som angivet i købsaftalen.

[...]

Det bemærkes endvidere, at køber gerne vil have disposition over ejendommen før d. 1. oktober 2020, hvis det er muligt.

Den 26. juni 2020 svarede sælger bl.a.:

Under henvisning til Jeres godkendelsesskrivelse af g.d. kan det oplyses, at overtagelsesdagen den 1.9.2020 ønskes fastholdt.

Jeg imødeser venligst Jeres nærmere.

Den 29. juni 2020 svarede klagers advokat bl.a.:

Jeg kan oplyse, at køber accepterer overtagelsesdato den 1.9.2020

Handlen blev herefter gennemført.

Parterne har oplyst, at det blev aftalt, at klager kunne få dispositionsret over ejendommen før overtagelsesdagen, og at klager fik udleveret nøglerne til ejendommen den 6. august 2020.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har udarbejdet en købsaftale med en forkert overtagelsesdag og har derfor påført klager et tab svarende til 1 måneds dobbelt husleje mv. Klagers tab kan opgøres således:

Varme	646,66 kr.
El	240,68 kr.
Ejd.skat	1.140,70 kr.
Indbo	196,89 kr.
<u>I alt</u>	<u>8.474,93 kr.</u>

Klager oplyste til indklagede, at han ønskede at købe ejendommen til overtagelse 3

J.nr. 2020-0149 UL/aq

måneder fra den førstkommande 1. i måneden, idet klager havde 3 måneders opsigelse i sin lejelejlighed. Det vil sige, at overtagelsesdagen skulle være den 1. oktober 2020. Indklagede udarbejdede herefter købsaftalen og forelagde den for klager, men det viste sig, at indklagede havde anført overtagelsesdagen til den 1. september 2020. Indklagede indrømmede, at der var tale om en fejl, og oplyste, at klager kunne få sin rådgiver til at betinge sin godkendelse af, at overtagelsesdagen blev rykket til den 1. oktober 2020. Indklagede oplyste videre, at dette ikke ville være noget problem. Klager underskrev herefter købsaftalen.

Det viste sig imidlertid, at sælger ikke kunne godkende en ændring af overtagelsesdagen, hvilket klager klagede over til indklagede. Indklagede oplyste til klager, at klager havde mulighed for at annullere handlen.

Klager var endvidere blevet lovet, at klager kunne få dispositionsret efter 3-4 uger, når sælger havde fået solgt indbo mv. Det viste sig heller ikke at kunne lade sig gøre, idet klager først fik nøglen til ejendommen den 6. august 2020.

Efter nøgleoverdragelsen blev klager kontaktet af indklagede, der som compensation til klager tilbød at betale for el, vand og varme indtil den 1. september 2020. Indklagede havde imidlertid allerede lovet, at sælger ville betale disse udgifter. Det viste sig nu, at det ville sælger ikke gøre. Klager var meget utilfreds, hvilket blev meddelt indklagede, der herefter oplyste, at indklagede ikke ville betale nogen compensation til klager. Den tilbudte compensation beløb sig i øvrigt til ca. 567 kr., hvilket er ingenting i forhold til de udgifter, klager har haft ved at skulle betale husleje i to boliger i en måned.

Klager er ikke blevet behandlet ordentligt af indklagede. Det er rigtigt, at klager underskrev købsaftalen, men det skete på baggrund af, at indklagede erkendte, at overtagelsesdagen den 1. september 2020 var en fejl, og at det ikke ville være noget problem at få den ændret. Klager ville også have været rigtig ked af at skulle annullere handlen, idet klager gerne ville have huset, og idet klager regnede med, at indklagede ville betale en compensation til klager for fejlen.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at der er noget at bebrejde indklagede i sagen, og det bestrides derfor, at indklagede skal betale erstatning til klager.

Klager gav under salgsforhandlingerne udtryk for, at han ønskede, at overtagelsesdagen blev fastsat til den 1. oktober 2020. Indklagede meddelte, at indklagede ville forelægge klages ønske for sælger.

J.nr. 2020-0149 UL/aq

Klagers advokat betingede sin godkendelse af handlen af, at overtagelsesdagen blev ændret fra 1. september til 1. oktober 2020. Efter at sælger havde oplyst ikke at kunne acceptere, at overtagelsesdagen blev ændret efter klagers ønske, meddelte klagers advokat, at klager havde godkendt overtagelse den 1. september 2020. Klager har dermed accepteret handelsvilkår og overtagelsesdag.

Det bestrides, at indklagede har givet udtryk for, at det ville være nemt at få ændret overtagelsesdagen.

Indklagede repræsenterer sælger i handlen og har loyalt videregivet klagers ønske til sælger. Sælger indvilgede i at give klager dispositionsret over ejendommen pr. 6. august 2020 mod, at klager overtog forpligtelserne til at betale for el, vand og varme. Øvrige omkostninger havde skæringsdag pr. overtagelsesdagen.

Nævnet udtaler:

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

”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.”

I købsaftalen var der anført en overtagelsesdag den 1. september 2020 og ingen oplysninger om dispositionsret før overtagelsesdagen. Klager underskrev købsaftalen betinget af sin advokats godkendelse af handlen i sin helhed. Klagers advokat betingede sin godkendelse af handlen af, at sælger accepterede en overtagelsesdag den 1. oktober 2020, og at klager fik disposition over ejendommen før overtagelsesdagen. Sælger kunne ikke godkende en ændring af overtagelsesdagen, hvorefter klagers advokat godkendte overtagelsesdagen den 1. september 2020, og handlen blev gennemført.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede over for klager havde garanteret, at

J.nr. 2020-0149 UL/aq

sælger ville acceptere en anden overtagelsesdag end den 1. september 2020. Hertil kommer, at klager havde mulighed for at træde tilbage fra handlen ved at anvende sit advokatforbehold, efter at det viste sig, at sælger ikke kunne acceptere en anden overtagelsesdag. I stedet gennemførte klager handlen.

Det fremgår af sagen, at der blev indgået aftale mellem klager og sælger om tidligere dispositionsret for klager. Angiveligt kunne klager få disposition, når sælger havde solgt indbo mv. Klager har oplyst, at sælger ikke overholdt den indgåede aftale herom. Som sagen foreligger oplyst for nævnet, er der ikke grundlag for at bebrejde indklagede noget i den forbindelse.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

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