

J.nr. 2021-0193 UL/li

København, den 15. juni 2022

KENDELSE

Klager

mod

LokalBolig Projekt ApS
Strandvejen 62F, 1.
2900 Hellerup

Nævnet har modtaget klagen den 27. oktober 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, der var berigtigende mægler i handlen, at klagerne ikke opnåede stempelrefusion i forbindelse med købet af et projekteret rækkehus, og om indklagede i givet fald skal erstatte klagerne det mistede refusionsbeløb.

Der er i forbindelse med samme handel rejst en klagesag mod sælgende ejendomsmægler. Denne sag har j.nr. 2021-0183.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

En ejendomsmægler havde flere projekterede rækkehuse til salg. Klagerne var interesserede i at købe et af rækkehusene.

Klagerne fik udleveret salgsoptilling af 8. marts 2021. Heraf fremgik bl.a.:

J.nr. 2021-0193 UL/li

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 8. marts 2021 og af sælgerne den 8. og 9. marts 2021 købte klagerne et af de projekterede rækkehuse for 6,35 mio. kr. til overtagelse den 30. juli 2021.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

- 1.1 Overdragelsen omfatter Ejendommen under opførelse i form af et rækkehus, som opføres på matr.nr. [...] (herefter benævnt "Grunden"). Adresse og matrikelnummer er midlertidige. Ejendommen vil få egen adresse og eget matrikelnummer, når Ejendommen udstykkes fra Grunden til en selvstændig matrikel.

[...]

- 2.1 Ejendommen er en del af et udviklingsprojekt, hvor der opføres 120 rækkehuse samt en etageejendom forventeligt indeholdende 67 lejligheder på Grunden [...].

[...]

- 14.3 Købsaftalen er fra Køberens side betinget af følgende:

- 14.3.1 Køberens advokat og pengeinstitut skal godkende handlen i sin helhed. Kan handlen ikke godkendes skal dette meddeles Sælgeren skriftligt inden 6 hverdage efter, at købsaftalen er underskrevet af både Køberen og Sælgeren. I modsat fald anses betingelsen for opfyldt.

[...]

17 BERIGTIGELSE AF HANDLEN

- 17.1 Berigtigelse af handlen, herunder udarbejdelse af refusionsopgørelse samt udarbejdelse og anmeldelse af skøde til tinglysning, varetages af medvirkende ejendomsmægler, [andet mæglerfirma].

- 17.2 Medvirkende ejendomsmægler bemyndiges uigenkaldeligt af Køberen og Sælgeren til at anmelde skøde til tinglysning.

[...]

- 23.1 Køberen bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen at have modtaget følgende materiale, som udgør en integreret del af parternes kontraktforhold:

J.nr. 2021-0193 UL/li

[...]

Bilag 4.1

Servitutredegørelse 22.05.2020 samt tingbogsudskrift 20.01.2021

Der fremgik også oplysning om klagernes advokat i købsaftalen.

Af tingbogsattest udskrevet den 20. januar 2021 fremgik, at der var tinglyst et ejerpantebrev på 179,6 mio. kr. på en grund på 50.057 m².

Indklagede var den medvirkende mægler, der skulle stå for berigtigelsen af handlen.

Den 9. marts 2021 skrev indklagede til klagerne, klagernes bank og klagernes advokat bl.a.:

Sælger har nu tiltrådt købsaftalen.

Vi har givet jer, samt jeres bank og rådgiver adgang til handlens dokumenter via vores boligsystem "Min Sag".

[...]

I bedes deponere kr. 25.000 d.d. til konto: [...]

Garantien stor kr. 6.325.000,00 bedes stillet overfor sælgers bank, senest den 18.03.2021

Den 23. juli 2021 skrev klagernes bank til indklagede og klagernes advokat bl.a.:

Vi overfører 6.325.000 den 23.7.2021 til konto [...] til deponering med køber som deponent.

Samtidig bortfalder den garanti, som er stillet i forbindelse med handlen.

Beløbet deponeres til at opfylde købers forpligtelser ifølge købsaftalen og kan kun bruges i overensstemmelse med købsaftalens vilkår.

Gennemføres handlen ikke, skal det deponerede beløb føres tilbage til os.

Sælgers lån

Vi beder jer sørge for, at sælgers hæftelser, der er lyst på ejendommen, ændres til afgiftspantebreve.

Den 26. august 2021 skrev klagerne til deres bank, deres advokat og indklagede bl.a.:

Efter hvad jeg kan se af endeligt skøde, har sælger ikke sørget for, at sælgers hæftelser, der er lyst på ejendommen, er ændret til afgiftspantebreve sådan som det ellers fremgår af salgsopstillingen side 8 vil ske og som også forudsat og anført i [klagernes banks] skrivelse af 23. juli 2021.

Den 10. september 2021 skrev klagerne til indklagede med kopi til deres advokat og

J.nr. 2021-0193 UL/li

bank, bl.a.:

Desuden har vi ikke modtaget forklaring på eller berigtigelse af nedenanførte forhold om afgiftspantebreve. Sælgers pantegæld lyst på matr. [...] kr. 179.600.000 er således ikke i overensstemmelse med aftalen fordelt ud på de enkelte parceller eller i hvert fald ikke på vores. Anvendes samme fordelingsnøgle som for ejendomsskatten nemlig BBR, skulle der være lyst et afgiftspantebrev på kr. 1.068.000 på vores ejendom matr. [...]. Enten sørges der for, at aftalen overholdes eller også kompenseres vi med stempel 1,45% af kr. 1.068.000 eller kr. 15.486, som kan modregnes i refusionsopgørelsen kr. 8.111,05, hvorefter vort tilgodehavende er kr. 7.374,95, i givet fald kan indbetales på konto [...].

Den 30. september 2021 skrev klagerne på ny til indklagede med kopi til bank og advokat, bl.a.:

Jeg skal erindre om nedenstående e-mail fra 10. september 2021, som er ubesvaret. Jeg skal anmode om, at der enten sker indbetaling af kr. 8.111,05 som anvist, hvor der er sket modregning af saldo i henhold til refusionsopgørelsen, eller det bekræftes, at der straks tages skridt til at følge salgsoptillingens side 8, således at der lyses afgiftspantebreve på ejendommen.

Der undrer mig, at en sådan bestemmelse er anført i salgsoptillingen og dermed giver os som køber en berettiget forventning, hvis det allerede på det tidspunkt, hvor salgsoptillingen er udarbejdet er klart fra sælger og [indklagedes] side, at bestemmelsen i det konkrete tilfælde ikke har nogen relevans og kun er "tom snak". Jeg bliver nødt til at undersøge hos ejendomsmæglerforeningen, om det er ansvarspådragende for en ejendomsmægler i en sådan situation at anføre en sådan bestemmelse, som jeg i givet fald vil bedømme som svigagtigt og uredelig forretningsførelse.

Den 2. november 2021 skrev sælger til klagerne bl.a.:

Jeg må henvise til, at mægler benytter en standard salgsoptilling hvor de desværre ikke har mulighed for at rette alle ting når der er tale om projektsalg. Dog må jeg henvise til sidste del af det punkt du selv henviser til i salgsoptillingen – her står: "... Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet ... "

Det er tilfældet i [bebyggelsen]. Det indestående pant der var på ejendommen, er pant som vi har på hele området. Det relaxeres efterhånden som slutbrugere overtager de enkelte ejendomme. Derfor er det pant som har været på ejendommen frem til jeres overtagelse været omfattet af ovennævnte passus fra salgsoptillingen.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagerne 15.486 kr., som klagerne ikke har fået i stempelrefusion.

Klagerne forventede, at en andel af sælgers pant i ejendommen ville blive omdannet til afgiftspantebrev, som det er beskrevet i salgsoptillingens side 5.

Klagernes bank skrev den 23. juli 2021 til indklagede, at sælgers pant skulle overføres til afgiftspantebrev.

J.nr. 2021-0193 UL/li

Sælgers pant hvilede alene på ét matrikelnummer, hvorfor betingelsen om, at pantet skulle hvile på flere ejendomme, ikke er opfyldt.

Indklagede burde derfor have fulgt oplysningen i salgsoptillingen om, at der skulle ske stempelrefusion, op.

Både sælger og indklagede har hele tiden været klar over, at der ikke ville blive tinglyst et afgiftspantebrev, selvom det står i salgsoptillingen. Klagerne er derfor blevet vildledt.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Salgsoptillingen er en standardformular. I salgsoptillingen er der ikke anført nogen lån, som kan overtages eller overføres til afgiftspantebreve.

Sælger havde tinglyst et ejerpantebrev på 176,6 mio. kr. på den samlede matrikel. På denne hovedmatrikel skulle der bl.a. opføres 120 rækkehuse. I forbindelse med udstykningen af de enkelte rækkehuses grundarealer fra den samlede matrikel til mindre selvstændige matrikler blev pantebrevet ikke aflyst, men relaxeret. Ejerpantebrevet er således stadig tinglyst på hovedmatriklen. Dermed kan klagerne ikke opnå stempelrefusion.

Nævnet udtaler:

Af købsaftalen fremgår, at det var indklagede, der skulle stå for berigtigelsen af handlen på sælgers vegne.

I købsaftalen er det videre oplyst, at det projekterede rækkehus, som klagerne købte, ville blive udstykket og få eget matrikelnummer. Af sagen fremgår, at rækkehuset senere blev relaxeret fra pantet.

Af salgsoptillingen fremgår, at sælgers pant omdannes til afgiftspantbreve med henblik på stempelrefusion for klagerne, men at dette ikke gælder pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ikke har stået for udarbejdelsen af salgsoptillingen, idet det fremgår af optillingen, at det er et andet mæglerfirma,

J.nr. 2021-0193 UL/li

der har udarbejdet denne. Det kan således ikke bebrejdes indklagede, at der er anvendt en salgsoptstillingsformular, der ikke er tilsigtet til brug ved projektsalg, og at der derfor er anført en klausul om stempelrefusion, der ikke er relevant ved projektsalg.

Nævnet kan allerede af denne grund ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

Nævnet finder i øvrigt, at klagerne ud fra ordlyden af den anvendte klausul ikke berettiget kunne forvente, at de ville opnå stempelrefusion, idet klausulen netop angiver, at der i visse nærmere opregnede tilfælde ikke kan opnås stempelrefusion.

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