

J.nr. 2022-0087 UL/li

København, den 3. januar 2023

KENDELSE

Klager

mod

Rasmus Friis Kronborg og Ejendomsmæglere MDE
Flemming Thykjær, Niels Frede Thomsen,
Jens Jensen og Steffen Tornvig
Bredgade 27
7160 Tørring

Nævnet har modtaget klagen den 25. juni 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har givet klagerne forkerte oplysninger om et lejemål i den ejendom, klagerne købte, og om de indklagede skal betale erstatning til klagerne eller tilbagebetale klagernes udbetaling efter klagernes ophævelse af handlen.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

De indklagede havde en ejendom til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Klagerne fik udleveret salgsoptilling af 21. juni 2021. De indklagede havde heri bl.a. oplyst:

”Ejendommen er for nuværende lejet ud og den endelige overtagelse skal aftales

J.nr. 2022-0087 UL/li

med nuværende lejere.”

Ved købsaftale underskrevet af sælger den 23. juli 2021 og af klagerne den 24. juli 2021 købte klagerne ejendommen for 2,3 mio. kr. til overtagelse den 1. oktober 2021. Det var i aftalen anført, at klagerne skulle deponere 90.000 kr. af købesummen hos indklagede.

Af købsaftalens individuelle vilkår fremgik bl.a.:

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Næværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Næværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af sælgers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Næværende handel er fra sælgers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for sælger.

[...]

Betinget af eget salg - købsaftale nr. 1

Næværende handel er fra købers side betinget af, at køber får solgt sin nuværende ejendom [...] inden 01.10.2021

[...]

Boligen er udlejet

Sælger oplyser, at beboelsen er udlejet på tidspunktet for indgåelse af nærværende aftale. Køber står selv for opsigelse af lejemål

Sælger indestår for, at lejer ikke har krav mod ejer af ejendommen som følge af, at lejer i forbindelse med lejeaftalens indgåelse har erlagt depositum, eventuelt forudbetalt husleje, eller har andre krav i henhold til lejeloven § 7, stk.1, eller Boligreguleringsloven § 17, stk. 1, og som lejer inden for et år fra lejeforholdets ophørstidspunkt kan gøre gældende mod køber. Sælgers ejendomsmægler har forinden sælgers accept af nærværende købsaftale rådgivet sælger om, at sælger vil kunne ifalde erstatningsansvar over for køber, såfremt køber ikke bliver stillet som ovenfor garanteret, også selvom sælger ikke har handlet uagtsomt.

[...]

Dispositionsret over hallen

Det er imellem sælger og køber aftalt at køber får dispositionsret over hallen, bygning 3 jf. BBR af 20.07.2021, så snart handlen er endelig

Det fremgik videre af købsaftalen, at klagerne havde fået udleveret lejekontrakten.

Af lejekontrakten fremgik, at lejemålet begyndte den 15. oktober 2014 og fortsatte indtil det opsiges. Om udlejers opsigelse fremgik, at opsigelse kunne ske efter lejelovens §§ 82 og 83, og hvis lejemålet var beliggende på en landbrugsejendom,

J.nr. 2022-0087 UL/li

kunne opsigelse tillige ske efter landbrugslovens § 12, stk. 3.

Ved brev af 30. juli 2021 godkender klagernes advokat købsaftalen bl.a. med forbehold for, at der blev oplyst cpr.nr. på lejerens til brug for opfyldelse af erhvervsbetingelserne i henhold til landbrugsloven.

Den 9. august 2021 skrev lejers eksmand, der efter det oplyste tidligere havde boet på ejendommen sammen med lejer, til bl.a. sælger og de indklagede:

Jeg har netop hørt [...], at [lejer] vil blive opsagt pr 01.10 2021 fra hendes lejemål - med 1 års opsigelse...

Man kan vel bekræfte, om det er korrekt eller ej ?

Jeg kan på nuværende tidspunkt oplyse, at jeg stadig ønsker at bygge et hus til [lejer] og børnene. MEN at det på nuværende tidspunkt er svært at give nogle oplysninger om en tidsplan.

JEG ønsker at blive oplyst, om hvorvidt de evt nye ejere er bekendt med at [lejer] ikke fraflytter ejendommen på nuværende tidspunkt. OG at det er min opfattelse, at man ej heller kan opsigte hende fra lejemålet...

Spørger om dette, da jeg kan frygte for at de nye ejere ik er oplyst om dette.. OG jeg har det ikke godt med, at de evt tror at de kan flytte ind 12 måneder efter opsigelse af lejemålet.

Den 1. september 2021 underskrev sælger og klagerne tillæg til købsaftale. Det fremgik af tillægget bl.a.:

3. Ændring/tillæg til købsaftale

Overtagelsen er i nærværende aftale rykket til 01.11.2021.

Skøde bliver udarbejdet senest 14 dage før overtagelse.
Refusionsopgørelse bliver udfærdiget senest 30 dage efter overtagelse.

Samme dag skrev klagernes advokat til de indklagede med oplysning om, at han herefter kunne godkende handlen endeligt.

Den 10. september 2021 opsagde klagerne lejer med 1 års varsel under henvisning til, at klagerne selv skulle bebo ejendommen.

J.nr. 2022-0087 UL/li

Den 13. september 2021 skrev klagernes advokat til de indklagede bl.a.:

Med henvisning til ovennævnte handel må jeg desværre meddele, at jeg på vegne af køberne, [...], ophæver handlen som følge af, at der er givet urigtige og mangelfulde oplysninger omkring lejerens situation på ejendommen.

Sælger har således ikke været loyal i sin oplysningspligt omkring de tvister, der har været med lejeren, idet mine klienter har fået oplyst fra sælger og mægler, at lejeren var ved at bygge nyt hus i [by], hvilket har vist sig ikke at være korrekt.

Lejer oplyser, at hun ingen planer har om at fraflytte ejendommen, hvilket både sælgeren og mægleren fra lejers advokat skulle være orienteret om.

På vegne mine klienter skal jeg derfor kræve den erlagte udbetaling returneret samt tage erstatningsforbehold for de udgifter mine klienter har afholdt på ejendommen, herunder indkøb af byggematerialer til værkstedet, som efter det oplyste fra lejeren også benyttes til lejers virksomhed, og derfor ikke er ledigt til køber, som forudsat i købsaftalen, samt øvrige omkostninger som mine klienter har haft i forbindelse med rådgivning til nærværende handel, herunder udgifter til undertegnede.

Den 27. september 2021 skrev klagernes advokat på ny til de indklagede:

Med henvisning til ovennævnte ejendom skal jeg hermed vende tilbage efter at have drøftet sagen med mine klienter på ny.

Mine klienter fastholder indledningsvis ophævelsen af handlen jf. min tidligere skrivelse.

Hvis mine klienter havde fået oplyst, at der tidligere overfor sælger, var gjort indsigelse fra lejeren om at fraflytte ejendommen, ville mine klienter ikke have købt ejendommen, i hvert fald ikke til den pris købsaftalen blev indgået på.

Som led i en forligsmæssige løsning uden præjudice for eventuel sag, er jeg blevet anmodet om at tilbyde sælger følgende forlig:

Køberne tilbyder at købe ejendommen som en udlejningsejendom, med nuværende lejer til en pris på kr. 1.800.000 kontant, og på samme vilkår som anført i købsaftalen.

Tilbuddet er gældende i 8 dage fra dato.

Den 27. oktober 2021 skrev de indklagede til klagernes advokat bl.a.:

J.nr. 2022-0087 UL/li

Som aftalt har jeg været købsaftalen samt bilag igennem.

I henhold til aftalen fastholder vi sammen med sælger, at vi har en handel.

I relation til ovenstående, finder vi det ligeledes ikke aktuelt, at skulle give et forholdsmæssigt afslag.

Den 29. oktober 2021 svarede klagernes advokat:

På vegne af køberne skal jeg meddele, at ophævelsen fastholdes.

Udbetalingen kr. 90.000 bedes returneret senest 10 dage fra dato til købers bank.

Den 1. november 2021 svarede de indklagede bl.a.:

Det vurderes ikke, at der er belæg for at ophæve handlen, og vi fastholder derfor, at vi har en handel.

Den 18. november 2021 skrev sælgers advokat til klagernes advokat bl.a.:

Under henvisning til ovennævnte kan jeg oplyse, at jeg er blevet kontaktet af sælger af ejendommen [...].

Jeg har modtaget kopi af korrespondancen – herunder kopi af din ophævelsesskrivelse af 13.9.2021.

Du anfører som begrundelse for ophævelsen, at der er handlet illoyalt, og tilbageholdt oplysninger fra sælgers side.

På vegne sælger kan jeg oplyse, at der ikke er tilbageholdt oplysninger eller handlet illoyalt i relation til oplysningspligten – tværtimod.

Sælger har udleveret alle oplysninger om ejendommen - herunder at ejendommen var udlejet, hvilket køber var orienteret om, og ligeledes var du som advokat orienteret herom, idet lejekontrakten indgik som en del af de bilag, der medfulgte handlen. Min klient har ikke talt med køber i salgsforløbet.

Efter gennemgang af købsaftalen har du som advokat for køber godkendt handlen, uden at der er opstillet betingelser fra købers side.

J.nr. 2022-0087 UL/li

Jeg må antage, at du har drøftet problemstillingen omkring udlejning, og købers eventuelle egen brug af ejendommen samt de problemstillinger, dette rejser i forhold til den på ejendommen værende lejer i relation til opsigelse.

Hvis ikke du har drøftet ovennævnte med køber, er der tale om en rådgivningsfejl i forbindelse med godkendelsen af handlen fra din side, hvis det var en betingelse fra køber, at ejendommen var fri for lejemål.

Handlen har ikke været betinget af at være fri for lejemål – og det fremgik af dokumenterne, at ejendommen var udlejet.

De oplysninger, du henviser til, skulle udgøre en illoyal tilbageholdelse af oplysninger, skulle ifølge din egen ophævelsesskrivelse være afgivet inden din godkendelse af handlen.

Hvis du derfor, som rådgiver for køber, havde betinget handlen af, at ejendommen var fri for lejemål, ville problemet omkring opsigelse af lejer ikke være blevet et problem.

Du anfører, at den omstændighed at lejer/lejers advokat meddeler, at man ikke vil medvirke til en opsigelse efter de lejeretlige regler indebærer, at der foreligger misligholdelse fra sælgers side.

Jeg, for mit vedkommende, skal ikke vurdere, hvorvidt lejers indsigelse er berettiget – jeg kan da have en formodning om, at det ikke er tilfældet, henset til at din klients situation er en helt anden end min klients. Din klient vil jo selv benytte ejendommen, og min klient havde på tidspunktet for opsigelsen af lejer sat ejendommen til salg.

Jeg skal derfor opfordre dig til, på vegne køber, at anlægge retssag mod lejer og fastholde opsigelsen efter de lejeretlige bestemmelser.

Jeg gør opmærksom på, at der er en frist for anlæggelse af retssag fra det tidspunkt, hvor lejer har gjort indsigelser mod ophævelsen.

Da handlen ikke har været betinget af, at ejendommen [...] var fri for lejemål, er din ophævelse af ejendomshandlen ikke berettiget, og jeg skal på vegne min klient forbeholde mig hans retsstilling i enhver henseende – herunder også til at foretage dækningsalg og afkræve erstatning for det tab, der påføres min klient.

Jeg skal opfordre dig til **straks** at tilkendegive, at køber vedstår handlen i henhold til den købsaftale, der er underskrevet af parterne, og opfylder betingelserne i aftalen.

J.nr. 2022-0087 UL/li

Endvidere bemærkes at køber de facto har overtaget tilbygningen og disponeret over denne, også efter ophævelsen. Handlen er således igennem disse handlinger vedstået, også efter ophævelsen.

Slutteligt er de efterfølgende forsøg på yderligere prisreduktion udtryk for reelle hensigter.

Den 29. november 2021 svarede klagernes advokat bl.a.:

Med henvisning til dit brev af 18. november 2021 skal jeg hermed på vegne af mine klienter besvare dette.

Indledningsvist skal det bemærkes, at mine klienter fastholder ophævelsen af handlen og dermed, at den erlagte udbetaling skal tilbagebetales.

Det er mine klienters opfattelse, at din klient har tilbageholdt oplysninger i forbindelse med handlen. Uagtet, at din klient ikke har drøftet handlen med mine klienter, så har din klient stadig en loyal oplysningspligt. Handlen blev ikke betinget af, at ejendommen skulle være fri for lejere, idet mine klienter var blevet oplyst af ejendomsmægleren, at lejerne var ved at bygge og således snart ville fraflytte. Af den overbevisning valgte mine klienter tillige at finde en lejebolig, som de kunne bebo frem til, at ejendommen ville være fri for lejere.

Lejemålet er beboet af [Lejer og denneS mând]. Mine klienter har modtaget mailkorrespondance fra [manden], hvor denne ad flere omgange retter henvendelse til din klient.

I mail af 9. august 2021 skriver [mânden] blandt andet følgende til din klient:

"(..) JEG ønsker at blive oplyst, om hvorvidt de evt nye ejere er bekendt med at [lejer] ikke fraflytter ejendommen på nuværende tidspunkt. OG at det er min opfattelse, at man ej heller kan opsige hende fra lejemålet... Spørger om dette, da jeg kan frygte for at de nye ejere ik er oplyst om dette.. OG jeg har det ikke godt med, at de evt tror at de kan flytte ind 12 måneder efter opsigelse af lejemålet.

[Sælger]. Jeg ved at du gerne vil af med huset. OG jeg ved også, at du ikke besidder nogle former for sympati. Det drejer sig kun om dig dig og dig... Ved ik om det vil være for-målstjenesteligt at gå til forhandlingsbordet. (...)"

J.nr. 2022-0087 UL/li

I [lejers mands] mail af 30. august 2021 skriver han blandt andet følgende:

"(...) Har lige hørt fra [lejer], at den nye "ejer" af ejendommen, [-] har været forbi på lejemålet.

Jeg ved ik hvilke historier i fortæller hende. MEN de svarer jo hverken halvt eller helt til sandheden.

[Lejer] er ikke i gang med at bygge hus – og hun fraflytter ej heller lejemålet indenfor nærmeste fremtid.

Det hele står og falder med hvornår jeg har tænkt mig at bygge hende et hus.

Du ignorerer jo mine mails. Men tænker du ikke, at tiden er til at vi får en snak. Du kan jo ikke sælge huset – sammen med ejendomsmægleren på falske forudsætninger... Det ender jo med at de nye ejere bliver gidsler i det her.

Som tidligere skrevet, så har jeg begrænset med tillid til dig. Og derfor vil jeg sikre mig, at i oplyser de nye ejere korrekt omkring tingene. Det er ikke fair at trække folk rundt ved næsen... Så du blot kan komme af med dig hus. (...)"

Begge mails er vedlagt nærværende brev. Det understøtter således, at din klient har tilbageholdt væsentlige oplysninger over for mine klienter, uden at orientere dem herom. Min endelige godkendelses-skrivelse er den 1. september 2021, hvorfor ovennævnte oplysninger ville have haft stor betydning for godkendelse af handlen. Det påhviler din klient at oplyse loyalt om forhold, der kan formodes at have betydning for mine klienter som køber. Det ville have haft stor betydning for mine klienter at have haft viden om, at lejerne ikke havde eller har planer om at fraflytte lejemålet.

Mine klienter har således berettiget ophævet handlen og har således krav på tilbagebetaling af den erlagte udbetaling. Der tages i den forbindelse forbehold for at kræve renter heraf.

J.nr. 2022-0087 UL/li

For så vidt angår det anførte om tilbygningen var det aftalen, at mine klienter kunne overtage disse fra, at der var meddelt "endelig" handel. Det bemærkes, at tilbygningen er tømt og fraflyttet – det har ikke været muligt at fraflytte tilbygningen hurtigere.

Afslutningsvis omtaler du de efterfølgende forligsmæssige forhandlinger om prisreduktion som et belæg for, at der er endelig handel. Prisreduktionen var alene et forsøg på at opnå en forligsmæssig løsning, idet det økonomisk ikke ville være muligt for mine klienter at erhverve ejendommen til den oprindelige pris, når ejendommen er beboet af lejere.

Jeg skal således bede om, at udbetalingen på DKK 90.000,00 overføres til min klientkonto [...] inden 10 dage fra dato, idet jeg ellers vil anbefale min klient, at der udtages stævning i sagen.

Ved brev af 3. december 2021 svarede sælgers advokat, at sælger fastholdt handlen. Advokaten anførte videre:

Din skrivelse nødvendiggør en forelæggelse for mægleren, da han ifølge din skrivelse har meddelt oplysninger, som strider imod købsaftalens indhold.

Det fremgik klart af købsaftalen, at der var tale om en udlejningsejendom, og at den var udlejet.

Din klient har taget ejendommen i brug, og også efter at der er sket ophævelse af handlen i skrivelser, du har sendt til min klient fra mægler.

Din klient har foretaget oprydning på kontorerne, har fjernet gulvtæppe, fældet træer, fjernet stort set alt inventar i handlen, demonteret en vask og i det hele taget ejendommen i brug.

Det er først for nyligt, han har forladt bygningen og efterladt nøglerne.

Jeg skal desuden understrege, at du i forbindelse med din godkendelse ikke har betinget handlen af, at ejendommen er fri for lejere, og er vel en rådgiverfejl, når det forholder sig således, at det var en betingelse, og at din klient havde fået dette oplyst.

Jeg skal vende tilbage overfor dig, når mægler har besvaret min henvendelse.

Den 7. december 2021 skrev de indklagede til sælgers advokat:

Min kollega har ikke meddelt køber, at ejendommen var fri for lejere ved overtagelsen. Min kollega har oplyst køber, at han forventede, at lejer var fraflyttet inden januar og worst case inden for 12 mdr.

J.nr. 2022-0087 UL/li

Den 11. februar 2022 skrev klagerens advokat til de indklagede bl.a.:

Som advokat for [klageme] retter jeg henvendelse til dig vedrørende ovennævnte ejendom, som I har haft udbudt til salg sidste år.

Jeg går ud fra du er bekendt med, at der verserer en tvist mellem mine klienter og sælgerne af ejendommen, hvilket skyldes at de lejere der bor på ejendommen ikke vil fraflytte ejendommen som det ellers var blevet oplyst mine klienter i forbindelse med indgåelsen af handlen.

Mine klienter har efterfølgende fået tilsendt diverse mailkorrespondance mellem lejer og sælger – en mailkorrespondance som du udmærket har været bekendt med.

Det er min opfattelse, at der i forbindelse med handlen er tilbageholdt væsentlige informationer vedrørende lejerne, og mine klienter føler sig i den grad ført bag lyset.

Mine klienter havde ikke til hensigt at købe en udlejningsejendom – tværtimod – havde mine klienter været bekendte med mailkorrespondancen med lejer, sælger og jer, ville det naturligvis have haft en afgørende betydning for deres købsbeslutning.

På baggrund af det ovenfor anførte, skal jeg allerede nu forbeholde mig at gøre et krav gældende, idet jeg i øvrigt forbeholder mig mine klienters retsstilling i enhver henseende.

Den 17. februar 2022 skrev de indklagede til klagerens advokat:

Jeg har modtaget jeres mail fra min kollega [...]

Da jeg ikke har været en del af handlen, kan jeg af gode grunde hverken be- eller afkræfte hvad der har været sagt eller gjort, men vi fastholder, at køber og særligt dennes rådgiver har været fuld bekendt med, at ejendommen var lejet ud ved underskriftstidspunktet jf. aftalegrundlaget. Ligeledes har vi endnu ikke modtaget en bekræftende grund for, at lejeren ikke skal kunne opsiges.

Vi kan som firma på ingen måde acceptere, at de juridiske eller etiske regler ikke bliver overholdt, og skulle vi have handlet imod disse, har vi en forsikring, der dækker vores ansvar.

Klagerne har bl.a. anført:

De indklagede skal tilbagebetale det af klagerne deponerede beløb på 90.000 kr. til klagerne.

De indklagede skal endvidere betale erstatning til klagerne. Klagerens samlede tab kan endnu ikke opgøres.

De indklagede har solgt en ejendom til klagerne med oplysning om, at lejeren, der boede i ejendommen, var ved at bygge nyt hus og derfor ville fraflytte lejemålet inden for få måneder. De indklagede oplyste videre, at sælger ikke kunne opsiges

J.nr. 2022-0087 UL/li

lejer, da sælger ikke selv skulle flytte ind i ejendommen, men at klagerne, der netop skulle bebo ejendommen, godt kunne opsigse lejemålet med denne begrundelse.

De indklagede var imidlertid klar over, at lejer ikke ville fraflytte huset. En handel forud for klagernes køb blev ikke gennemført, netop fordi lejer ikke ville fraflytte ejendommen. Denne oplysning har de indklagede fortiet for klagerne.

Klagerne blev først bekendt med, at lejer ville blive i ejendommen, efter at klagerne havde sendt en opsigelse til lejer. Lejer oplyste, at hun ikke havde intentioner om at flytte. Hun oplyste videre, at både sælger og indklagede havde forsøgt at få hende ud af lejemålet flere gange, og at hun havde oplyst, at hun ville blive boende.

Herefter ophævede klagerne handlen og anmodede om at få betalt depositum på 90.000 kr. retur. Sælger ville imidlertid ikke acceptere klagernes ophævelse af handlen og ville ikke tilbagebetale depositummet.

Sælger og de indklagede henviste i afvisningen til, at klagerne havde fået et nedslag på 300.000 kr. i købesummen, netop fordi der var tale om en udlejet ejendom. De indklagede har imidlertid hele tiden oplyst klagerne om, at nedslaget blev givet af sælger på grund af, at ejendommens døre og vinduer var i dårlig stand. Det var klagerne, der havde argumenteret for nedslag som følge af disse mangler.

Klagerne bor til leje efter at have solgt deres egen bolig og kan nu ikke købe et andet hus, før klagerne har fået deres depositum retur.

Der verserer en retssag mellem sælger og klagerne, men de indklagede er ikke involveret i denne sag. Nævnet kan derfor afsige kendelse i sagen mod de indklagede.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

De indklagede har give klagerne tilstrækkelige og korrekte oplysninger om, at ejendommen var udlejet. Oplysningerne herom fremgår således både af købsaftalen og salgsoptillingerne. Klagerne har også modtaget oplysning herom i forbindelse med fremvisninger af ejendommen, og lejekontrakten er blevet udleveret til klagerne i forbindelse med handlens indgåelse.

Handlen var betinget af klagernes advokats godkendelse. Advokaten fik tillige adgang til lejekontrakten og har da også anmodet de indklagede om at modtage

J.nr. 2022-0087 UL/li

cpr.nr. på lejer. Advokaten har ekspertise og erfaring med lejekontrakter i boliglejemål, hvorfor det må kunne lægges til grund, at klagerens advokat har rådgivet klagerne behørigt herom.

Klagerne har derfor været klar over og accepteret den usikkerhed, der var forbundet med at erhverve en ejendom med en lejer.

Ejendommen var udbudt til 2,595 mio. kr. Der blev givet et nedslag i købesummen på grund af, at ejendommen var udlejet, på ca. 300.000 kr., idet klagerne købte for 2,3 mio. kr. Klagerne var klar over, at nedslaget blev givet som følge heraf. Ved klagerens advokats brev af 29. november 2021 har advokaten til sælgers advokat da også oplyst, at prisreduktionen var et forsøg på en forligsmæssig løsning, idet det økonomisk ikke ville være muligt for klagerne at erhverve ejendommen til den oprindelige pris, når ejendommen var beboet af en lejer.

Det bestrides, at de indklagede mundtligt har oplyst klagerne om, at lejer snart ville fraflytte ejendommen. De indklagede har alene oplyst, at de var af den overbevisning, at lejer ville flytte til et nybygget hus på et tidspunkt, men ikke hvornår. Lejer havde således meddelt, at der var planer om at bygge et nyt hus og flytte ind i dette. De indklagede har fremvist et hus for lejer, ifald lejer ville købe et andet hus i stedet for at vente på, at et nyt blev bygget.

Det er korrekt, at der tidligere var indgået en handel med ejendommen, og at denne handel ikke blev gennemført, fordi køber ønskede, at sælger skulle opsige lejer, hvilket sælger ikke havde mulighed for at gøre.

Nævnet udtaler:

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

”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.”

J.nr. 2022-0087 UL/li

De indklagede har i salgsopstillingen oplyst, at ejendommen er udlejet, og at den endelige overtagelse skal aftales med lejer. I købsaftalen er det tillige oplyst, at ejendommen er udlejet, og at køber selv skal stå for opsigelsen af lejemålet.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at de indklagede mundtligt over for klagerne har garanteret, at lejer ville fraflytte inden for kort tid, eller at klagerne kunne opsiges lejer med den begrundelse, at de selv skulle bebo ejendommen.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at fastslå, at de indklagede har handlet ansvarspådragende over for klagerne, og nævnet kan derfor ikke pålægge de indklagede at betale erstatning til klagerne.

Nævnet bemærker, at de indklagede ikke kan pålægges at tilbagebetale den del af købesummen, som er deponeret hos de indklagede, når sælger ikke har accepteret ophævelsen af handlen og kravet om tilbagebetaling af den deponerede del af købesummen. De indklagede har derfor ikke tilsidesat deres pligter ved ikke at sørge for tilbagebetaling til klagerne af 90.000 kr.

Spørgsmålet om, hvorvidt klagerne var berettigede til at ophæve handlen og få det deponerede beløb tilbage, er et forhold mellem sælger og klagerne, som nævnet ikke har kompetence til at tage stilling til. Klagerne har da også oplyst, at der allerede verserer retssag mellem klagerne og sælger herom.

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