

København, den 26. april 2007

KENDELSE

klager

ctr.

EDC Ejendomscentret A/S
v/AIG Europe
Kalvebod Brygge 45
1560 København V.

Sagen angår spørgsmålet, om indklagede har givet forkerte oplysninger om provenu i forbindelse med salg og derfor er erstatningsansvarlig over for klager. Sagen angår endvidere spørgsmålet, om indklagede har krav på betaling af dokumentationsomkostninger som krævet.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sin ejendom og henvendte sig derfor til indklagede, der den 3. og 17. marts 2006 indhentede tingbogsoplysninger på ejendommen.

Det fremgik heraf, at der på ejendommen bl.a. var tinglyst to ejerpantebreve med meddelelse til Danmarks Hypotekbank på hhv. kr. 100.000,00 og kr. 29.400,00. De to ejerpantebreve var tinglyst i hhv. 1973 og 1974.

Den 14. marts 2006 blev der indgået en formidlingsaftale mellem parterne, hvori indklagedes salær blev aftalt til kr. 47.063,00 inkl. moms og

dokumentationsomkostninger til kr. 9.494,00.

I forbindelse med formidlingsaftalens indgåelse fik indklagede af klager udleveret årsopgørelse vedrørende gælden bag de to nævnte ejerpantebreve.

Det fremgik af årsopgørelse for 2001, 2002 og 2004, at kursværdien af restgælden udgjorde i alt kr. 106.088,60.

Samme dag udarbejdede indklagede et salgsbudget til klager ud fra en salgspris på kr. 750.000,00.

Ved denne salgspris havde indklagede beregnet, at klagers overskud i forbindelse med en handlen ville udgøre ca. kr. 399.000,00.

Det fremgik videre af salgsbudgettet:

"I budgettet indgår ikke:

.....

.....gæld ifølge eventuelle tinglyste ejerpantebreve

.....

Der er tinglyst følgende sådanne pantehæftelser:

<i>Ejerpantebrev</i>	<i>kr.</i>	<i>100.000 k</i>	<i>,9,00 %</i>
<i>Ejerpantebrev</i>	<i>kr.</i>	<i>29.400</i>	<i>,8,00 %"</i>

Den 25. marts 2006 underskrev klager en købsaftale om salg af ejendommen for kr. 762.500,00.

Det fremgik af købsaftalens punkt 25.:

"Sælger bekræfter ved sin underskrift, at have modtaget salgsprovenuberegning på handelsvilkårene."

Den 31. marts 2006 fremsendte indklagede sin faktura:

<i>"Aftalt mæglersalær</i>	<i>21.750,00</i>
<i>Markedsføring kr. 15900,00 – minus rabat</i>	
<i>kr. 4000,00 – salg inden 1 md.</i>	<i>11.900,00</i>
<i>Udlæg, ejendomsskema</i>	<i>400,00</i>
<i>Udlæg, tingbogsattest</i>	<i>175,00</i>
<i>Diverse dokumentationsomkostninger</i>	<i>1.300,00</i>
	<hr/>
	<i>35.525,00</i>

<i>Momspl. beløb</i>	<i>Momsfrit beløb</i>	<i>Momsbeløb</i>	<i>Total kr.</i>
33.650,00	1.875,00	8.412,50	<u>43.937,50 "</u>

Den 10. april 2006 afregnede indklagede over for klager, og den 28. april 2006 betalte klager indklagedes resttilgodehavende.

Klager har til sagen oplyst, at indklagede stod for berigtigelsen af handlen for klager.

Den 27. april 2006 udarbejdede indklagede et salgsbudget ud fra den i købsaftalen aftalte kontantpris. Klager har til sagen oplyst, at klager ikke i forbindelse med købsaftalens underskrivelse havde fået udleveret et sådant salgsbudget.

Den 8. maj 2006 skrev kreditor ifølge de to ejerpantebreve til klagers pengeinstitut:

"I henhold til lov om arbejderboliger på landet – lovbekendtgørelse nr. 344 af 16. maj 1997, § 46 og Hypotekbankens bekendtgørelse nr. 225 af 22. april 1993, skal Økonomistyrelsen hermed opgøre indfrielseskravet for det til debitor ydede boligdriftslån:

- *Udbetalte boligdriftslån* 106.088,58 kr.
- *6,5 % renter og renters rente* 408.937,70 kr.
- *Etableringsomkostning* 1.500,00 kr.
- *I ALT – pr. 11.12.2004 termin* 516.526,28 kr.

Der tillægges 10 % renter af 515.026,28 fra termin 11.12.2005 til betaling sker. Ønskes lånet indfriet efter termin 11.06.2006 skal der rekvireres en ny opgørelse.

Når det anførte beløb med påløbne renter er indsendt hertil, vil de for lånet håndpantssatte ejerpantebreve blive fremsendt i kvitteret stand."

Den 11. maj 2006 skrev klagers advokat til indklagede:

".....

I forbindelse med henvendelse fra sælgers pengeinstitut til Økonomistyrelsen vedrørende indfrielse af lån tinglyst ved ejerpantebreve i ejendommen viser det sig, at der er tale om salg af en landarbejderbolig, hvor der har været ydet boligdriftslån i 20 år.

Som det må være Dem bekendt, er der jo tale om en bestemt type lån i disse landarbejderboliger, idet lånene blev ydet ved et driftstilskud til ejendommen hver termin (2 gange årligt) i 20 år. Derefter stopper låneudbetalingen, og lånet står så og tikker med rentetilskrivning indtil ejendommen sælges – oftest i forbindelse med dødsfald.

I Deres provenuberegning til sælger har De stillet sælger i udsigt, at hans provenu – efter indfrielse af de 2 ejerpantebreve til Kongeriget Danmarks Hypotekbank og finansforvaltningen anslået til ca. kr. 106.000,00 – ville udgøre ca. kr. 300.000,00.

Sælger har i tiltro til denne oplysning etableret sig i ny, dyr lejlighed, idet han har kalkuleret med en indtægt fra sin formue.

Jeg må derfor konkludere, at min klient har lidt et tab, som De ifølge ankenævnspraksis hæfter for.

.....”

Den 22. maj 2006 skrev kreditor ifølge de to ejerpantebreve til klagers advokat:

”Med henvisning til Deres brev dateret den 17. maj 2006 samt telefonsamtale dags dato, skal det meddeles at Økonomistyrelsen kan tillade at de på ejendommen tinglyste ejerpantebreve aflyses af tingbogen på følgende vilkår:

- Det beregnede salgsprovenu på ca. 411.647,00 kr. indbetales til foreløbig afdrag på statskassen fordring.*
- Såfremt en sag imod den medvirkende ejendomsmægler el. tinglysningsmyndigheden medfører udbetaling af erstatning, forpligter debitor sig til at indbetale restfordringen incl. renter til Økonomistyrelsen.*
- Økonomistyrelsen skal samtidig bekræfte, at ville se positivt på en akkordordning for restengagementet, såfremt der ikke modtages erstatning som ovenfor anført. Dette er dog betinget af, at debtors øvrige økonomiske forhold berettiger hertil.*

Debitor må meddele transport til fordel for Økonomistyrelsen i salgsprovenuet og et eventuelt erstatningsbeløb. Sædvanlig bankgaranti/indeståelse kan godkendes.”

Efter klagesagens indgivelse har indklagede fremsendt en kreditnota på kr. 950,00, idet indklagede havde opkrævet et for stort beløb vedrørende dokumentationsomkostninger.

Indklagede har dog ikke tilbagebetalt beløbet til klager.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klager kr. 516.526,28 samt erstatte renter med 10 % fra 11. december 2005.

Gælden bag de to ejerpantebreve tinglyst på ejendommen er boligdriftslån ydet af staten, og indklagede burde derfor have medregnet indfrielse af gælden i beregningen af provenuet.

Klager har i tiltro til indklagedes beregning af provenuet etableret sig i ny dyr lejlighed.

Klager har alene fået udleveret salgsbudgettet af 14. marts 2006, der viste et overskud til klager på ca. kr. 399.000,00. Klager fik ikke i forbindelse med handlen udleveret en aktuel salgsprovenuberegning. Først den 27. april 2006 modtog klager en beregning af provenuet foretaget ud fra handelsprisen.

Indklagede fik i forbindelse med formidlingsaftalens indgåelse udleveret 3 årsopgørelser vedrørende gælden bag ejerpantebrevene. I alle 3 årsopgørelser er restgælden anført med nøjagtig det samme beløb. Dette burde have givet indklagede anledning til at undersøge nærmere, hvad den reelle restgæld udgjorde. Indklagede har imidlertid ikke kontaktet kreditor i forbindelse med handlen.

Af den af indklagede indhentede tingbogsattest fremgår ikke, at der er tale om en landarbejderbolig, og heller ikke, at der på ejendommen er tinglyst en servitut om salgsforbud. Først da klagers advokat i maj 2006 rettede henvendelse til tinglysningskontoret, blev fejlen i tingbogsoplysningen rettet. Det viste sig, at der på et tidspunkt var sket en fejlskrift ved omskrivningen af tingbogen, således at oplysningen om arbejderbolig og salgsforbudet ved en fejl ikke var blevet anført.

Efter nævnets henvendelse har klager ønsket klagesagen udvidet med spørgsmålet, om indklagede har krav på betaling af dokumentationsomkostninger som krævet.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at være erstatningsansvarlig over for klager.

Klager har fået udleveret en salgsprovenuberegning i forbindelse med handlen, hvilket klager også har bekræftet ved sin underskrivelse af købsaftalens punkt 25.

Indklagede fik ikke taget en kopi af salgsprovenuberegningen, forinden denne blev udleveret til klager, og indklagede har derfor udskrevet salgsprovenuberegningen på ny den 27. april 2006, hvorfor det er denne dato, der fremgår på den kopi, der er fremsendt til nævnet.

Ved formidlingsaftalens indgåelse modtog indklagede kopi af 3 årsopgørelser vedrørende gælden bag de to ejerpantebreve. Det fremgik heraf, at den samlede restgæld udgjorde kr. 106.088,60. Indklagede tog i salgsbudget og provenuberegning forbehold for de to ejerpantebreve, og da det beregnede provenu udgjorde kr. 399.000,00 fremstod handlen som sammenhængende for klager.

I øvrigt er der alene pantsikkerhed for et ejerpantebrevs hovedstol med tillæg af 1 års renter.

Det bestrides, at indklagede har påført klager tab.

Det fremgår af bekendtgørelse om ejendomsformidling § 19, stk. 2, at den bag et ejerpantebrev liggende gæld kan holdes uden for provenuberegningen, men at der i så fald udtrykkeligt skal være taget forbehold herfor.

Indklagede har ved udarbejdelsen af salgsbudget og salgsprovenu overholdt denne bestemmelse.

Det fremgår af lov om omsætning af fast ejendom § 24, stk. 2, at såfremt der til skade for forbrugeren er foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning.

Klager kan ikke have været i god tro om salgsprovenuberegningens rigtighed, da klager må have været vidende om den renteforpligtigelse, der bestod i forbindelse med gælden bag de to ejerpantebreve. Klager har dermed ikke haft grundlag for at forvente at kunne opnå et overskud i forbindelse med handlen.

Da klager således ikke har været i god tro, kan indklagede ikke pålægges at betale godtgørelse.

Såfremt nævnet alligevel skulle finde, at indklagede er erstatningsansvarlig eller skal betale godtgørelse til klager, skal der tages højde for klagers rentefradrag.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af bekendtgørelse om ejendomsformidling § 19, stk. 2, at den bag et ejerpantebrev liggende gæld kan holdes udenfor salgsprovenuberegningen, men at der i så fald skal være taget udtrykkeligt forbehold herfor.

Indklagede har derfor ikke i den forbindelse lavet fejl i salgsbudgetterne af 14. marts og 27. april 2006.

Klager har til sagen oplyst, at klager ikke i forbindelse med handlen modtog en aktuel salgsprovenuberegning, og indklagede har ikke dokumenteret at have udarbejdet og udleveret et sådant salgsprovenu til klager i forbindelse med købsaftalens underskrivelse.

Nævnet finder det herefter alvorligt kritisabelt, at indklagede ikke har sørget herfor, og ikke sørget for at have undersøgt, om handlen hang sammen for klager, hvilket den efterfølgende viste sig ikke at gøre.

Nævnet finder, at indklagede burde have kontakttet kreditor på de to ejerpantebreve og undersøgt, om gælden havde en sådan størrelse, at handlen hang sammen.

Det fremgår af lov om omsætning af fast ejendom § 24, stk. 2, at såfremt det til skade for forbrugeren er foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, og forbrugeren er i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning.

Da indklagede ikke har udarbejdet salgsprovenuberegning til klager, har klager således ikke modtaget oplysning om, hvad provenuet ved salget ville udgøre.

Klager har alene haft salgsbudgettet af 14. marts 2006 at forholde sig til i forbindelse med handlen.

Henset til de bag ejerpantebrevene liggende låns helt specielle karakter, finder nævnet ikke at kunne tage stilling til, om klager har været i god tro om salgsbudgettets rigtighed.

Nævnet kan derfor ikke afgøre, om indklagede skal betale godtgørelse til klager.

Afvisningen af dette spørgsmål sker under henvisning til Vedtægter for Klagenævnet for Ejendomsformidling § 14, stk. 2, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager, bl.a. p.g.a. usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

Nævnet kan ikke pålægge indklagede at betale erstatning, idet indklagede ved sin handlemåde ikke ses at have påført klager et tab.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede som følge af det kritisable mæglerarbejde skal fortabe sit salær kr. 42.062,50.

Nævnet har i en årrække lagt til grund, at nævnet i medfør af officialmaksimen er berettiget og forpligtet til at afgøre konkrete sager i overensstemmelse med lovgivningen eller fast nævnspraksis, uanset om klageren eller dennes repræsentant har været opmærksom på et fejlagtigt forhold. I sådanne tilfælde følger nævnet den praksis at henlede klagers opmærksomhed på forholdet med anmodning om klagers stillingtagen til, hvorvidt klager ønsker sin påstand udvidet. Denne procedure er tiltrådt af Forbrugerklagenævnet og er fulgt i nærværende sag.

Nævnet udtaler derfor videre, at nævnet ikke kan godkende indklagedes krav på i alt kr. 1.875,00 vedrørende dokumentationsomkostninger, idet indklagede alene har dokumenteret at have afholdt kr. 500,00 til henholdsvis tingbogsoplysning og servitutter. Indklagede skal derfor tilbagebetale kr. 1.375,00 til klager.

Efter sagens udfald skal indklagede betale klager det af denne til klagenævnet indbetalte gebyr på kr. 700,00.

Konklusion:

Indklagede skal herefter inden 30 dage fra kendelsens dato til klager betale kr. 44.137,50 med tillæg af en årlig rente, Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 7 % af kr. 43.437,50 fra 29. juni 2006 , datoen for klagens modtagelse i nævnet, til betaling finder sted.

P.N.V.

Poul Søgaard
formand