

D O M

afsagt den 15. maj 1998 af Vestre Landsrets 2. afdeling
(landsdommerne Torben Geneser, Stig Glent-Madsen og Olav D.
Larsen) i ankesag B-1262-97

og

mod

Den indankede dom er afsagt den 15. maj 1997 af Civilretten i
Hjørring.

For landsretten har appellanterne, og
gentaget deres påstand i 1. instans.

Indstævnte, har påstået dommen
stadfæstet.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres procedure for
byretten.

Landsretten udtaler:

Under hensyn til købsaftalens indhold, herunder oplysningerne
om sælgerens mulighed for kurssikring, og angivelsen af at
ydelsen og renten på ejerskiftelånet var fast, mens provenuet
var anslået, findes sparekassens medarbejdere at have haft
føje til at tro, at det efter købsaftalen var sælgeren, der
bar kursrisikoen. Indstævnte findes herefter ikke at have be-
gået en ansvarspådragende fejl ved at undlade at rådgive af-

pellanterne om kurssikring, og landsretten stadfæster derfor dommen.

T h i k e n d e s f o r r e t:

Den indankede dom stadfæstes.

Sagens omkostninger for landsretten skal appellanterne,
og , én for begge og begge for én k
tale til indstævnte, , med 9.000
kr.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage.

Torben Geneser Stig Glent-Madsen Olav D. Lars

cfr. -----

Uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg, den 15. maj 1998


Mette Pedersen
retssekretær

Udskrift

af

dombogen

for civilretten i Hjørring

Den 15. maj 1997 blev i Civilretten i H j ø r r i n g i

Bs. 30/96

mod

afsagt sålydende

D O M:

Ved købsaftale underskrevet af sagsøgerne, og
den 2. maj 1994 købte de med overtagelsesdag
den 1. juni s.å. en udlejningsejendom for 520.000 kr., der skul-
le berigtiges ved en udbetaling på 104.000 kr. og et ejerskifte-
lån på 416.000 kr. Sagsøgernes pengeinstitut var sagsøgte,
der havde givet sagsøgerne til-
sagn om lån til udbetalingen, og som gennemgik købsaftalen inden
sagsøgernes underskrift. Skøde blev underskrevet af sagsøgerne
den 2. juni 1994. Umiddelbart forinden havde sagsøgernes advokat
gjort sagsøgerne opmærksomme på, at der siden købsaftalens indgå-
else var sket et kursfald på obligationer, der bevirkede, at
ejendommen på grund af rentestigning på ejerskiftelånet blev dy-
rere for sagsøgerne, og at sagsøgerne havde haft mulighed for at
imødegå denne situation ved indgåelse af en kurskontrakt.

Under anbringende af,

at købsaftalen lægger risikoen for rentestigning på ejerskifte-
lånet på sagsøgerne, og at sagsøgte har udvist culpa ved ik-
ke at have konstateret dette og som følge heraf rådgivet sag-
søgerne om muligheden for indgåelse af kurskontrakt, og

at sagsøgte er erstatningsansvarlig også for sagsøgernes omkostninger i forbindelse med Pengeinstitutankenævnets behandling af tvisten, har sagsøgerne den 16. januar 1996 anlagt denne sag, hvorunder de har nedlagt endelig påstand om, at sagsøgte dømmes til at betale 35.195,81 kr. med tillæg af procesrente af 28.945,81 kr. at regne fra den 1. juni 1994 og af 6.250 kr. at regne fra sagens anlæg.

Sagsøgte har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af 28.945,81 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg. Sagsøgte har til støtte for den principale påstand principalt gjort gældende, at købsaftalen lægger kursrisikoen på sælgeren, og at sagsøgte derfor ikke har begået fejl ved at undlade at rådgive sagsøgerne om kurssikring. Sagsøgte har subsidiært gjort gældende, at der ikke foreligger et ansvarsgrundlag, idet sagsøgte ikke har formidlet handlen, men alene finansieret udbetalingen. Sagsøgte har til støtte for den subsidiære påstand gjort gældende, at der ikke er hjemmel til at pålægge sagsøgte at betale sagsomkostninger til sagsøgerne for sagens behandling ved Pengeinstitutankenævnet.

Der er mellem parterne enighed om, at sagsøgernes tab ved kursfaldet/rentestigningen i givet fald skal opgøres til 28.945,81 kr.

Sagens nærmere omstændigheder er således:

Af købsaftalen fremgår vedrørende købesum og ejerskiftelån:

".....

8. Købesummen

Købesummen af aftalt til kr.: 520.000,00
skriver kroner: Femhundredetotitusinde 00/100

.....

11. Ejerskiftelån, overført fra side 2b anslået kr. 416.000,00

.....

Ved kontanthandel udgår pkt. 10, 11 og 13 i standardbestemmelser 93.

Køber er berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.

.....

På grundlag af denne købsaftale andrager de årlige ydelser til prioriteter kr. 38.147,20

.....

Ved kontanthandel bærer køber selv alle omkostninger til en efterfølgende finansiering af ejendoms købet.

.....

1. prioritet til Kreditf. Danmark

som Kontantlån over 30 år, til rente 7,6092 % p.a.

Første års ydelse kr. 38.147,20 fordelt på 4 terminer

Første års afdrag kr. 3.790,55 første års rente kr. 34.356,65

Anslået kr. 416.000, 00

.....

Ejerskiftelånet søges af:

Byens Mæglere I/S,

.....

Sælger er gjort bekendt med mulighederne for kurssikring til sikring af nettoprovenuet.

.....

Standardbestemmelser for omsætning af fast ejendom.

.....

11. Ejerskiftelån - kurssikring.

1. Lånet optages i sælgers navn, og provenuet tilfalder sælger. Sælger betaler samtlige udgifter ved optagelse og hjemtagelse af lånet, herunder vurdering, stiftelsesomkostninger, stempelafgift, gebyr, salær, tinglysningsafgift m.m.

.....

3. Sælger er gjort bekendt med muligheden for at kurssikre såvel nye lån som ældre realkreditlån, der skal indfries, til sikring mod provenutab.

....."

Af salgsoptstilling af 30. april 1994, der er vedhæftet købsaftalen, fremgår blandt andet:

".....

Kontant pris	509.000	Brutto/md.	-2.576
--------------	---------	------------	--------

.....

Nominal pris	520.000
--------------	---------

.....

NR.	PRIORITETER	RENTE %	RESTGÆLD	PR.	YDELSE
1	Ejerskiftelån	7,6092	416.000	NYT	38.147

....."

Af skødet fremgår følgende vedrørende købesummen:

".....

10.

Købesummen er aftalt til kr. 520.000,00, skriver kroner femhundredeogtyvetusinde 00/100, der berigtiges således:

A. Et beløb stort kr. 416.000,00
berigtiges ved, at der i sælgers
navn hjemtages ejerskiftelån i
Realkredit Danmark, 30-årigt,
kontantlån, anslået rente 7,6092%.
Der tages forbehold for eventuelle
afvigelser.

.....

11.

Sælger betaler alle omkostninger ved hjemtagelse af ejerskiftelån og bærer evt. kurstab.

....."

Sagen har været forelagt Pengeinstitutankenævnet, der afsagde kendelse den 30. november 1995. Tre medlemmer udtalte:

"Da slutsedlen ikke indeholdt nogen bestemmelse om regulering af

købesummen i tilfælde af ændringer i ejerskiftelånets ydelse i forhold til det forudsatte, kunne det - selv om der ikke var taget forbehold med hensyn til ydelsens størrelse - i hvert fald ikke betragtes som en fjerntliggende mulighed, at meningen var, at risikoen for kursfald - d.v.s. den heraf følgende forhøjelse af ydelsen - påhvilede klagerne som købere. Vi finder derfor, at indklagede begik en fejl ved - uden at drøfte spørgsmålet med ejendomsmægleren eller parternes advoakt - uden videre at lægge til grund, at kursrisikoen påhvilede sælgeren og ved som følge heraf af undlade at drøfte spørgsmålet om kurssikring med klagerne. Det må lægges til grund, at klagerne, såfremt det rette forhold var blevet afklaret i forbindelse med mødet med indklagede i begyndelsen af maj 1994, kunne have kurssikret ejerskiftelånet den 10. maj 1994.

Det må antages, at klagerne allerede ved underskrivelsen af skødet den 2. juni 1994 blev gjort bekendt med og accepterede, at de bar kursrisikoen, og selv om den manglende kurssikring af ejerskiftelånet i den følgende periode i nogen grad kan tilskrives indklagedes standpunkt, kan dette i hvert fald ikke gælde længere end til udløbet af den frist, som blev fastsat i indklagedes skrivelse af 17. juni 1994, d.v.s. til den 22. juni 1994. Klagerne må derfor selv bære risikoen for det tab, der opstod som følge af kursfald i tiden herefter.

Vi finder herefter, at indklagede er erstatningsansvarlig for det tab, der kan henføres til kursfald i tiden fra den 10. maj 1994 til den 22. juni 1994. Ved fastsættelsen af tabets størrelse må der tages udgangspunkt i de obligationer, som lå til grund for det oprindelige lånetilbud, og tabet bør herefter i overensstemmelse med Ankenævnets praksis beregnes som kursværdien den 22. juni 1994 af forskellen mellem obligationsgælden ved hjemtagelse denne dag og obligationsgælden ved hjemtagelse den 10. maj 1994."

To medlemmer udtalte:

"Ifølge købsaftalens pkt. 11 skulle der optages et ejerskiftelån til en rente på 7,6092 % p.a. med deraf følgende specificerede terminsydelser. Der er ikke taget forbehold om ændringer, hverken i rentesatsen eller den opgivne ydelse.

Af samme bestemmelse fremgår det, at "sælger er gjort bekendt med mulighederne for kurssikring til sikring af nettoprovenuet".

Med henvisning hertil og til pkt. 11 i købsaftalens standardbestemmelser, hvorefter lånet skulle optages i sælgers navn og for sælgers regning, anser vi det for aftalt mellem parterne, at kursrisikoen påhviler sælger. Der var derfor ingen anledning for indklagede til at tage spørgsmålet om kurssikring op med klagerne."

Ved skrivelse af 26. januar 1997 besvarede Dansk Ejendomsmæglerforening nedenstående spørgsmål, som det fremgår:

".....

1. Var der i maj 1994 kutyme for, hvem der bar risikoen for kursudsving i forbindelse med optagelse af ejerskiftelån som kontantlån?

Ad 1. Spørgsmålet kan besvares benægtende.

2. Var der i maj 1994 sædvane for, hvem der bar risikoen for kursudsving i forbindelse med optagelse af ejerskiftelån som kontantlån?

Ad 2. Idet det lægges til grund, at der spørges til hvem af handelens parter, der sædvanligvis bar risikoen for kursudsving, kan oplyses, at der både aftaltes reguleringsklausuler, der gav sælger kursrisikoen, og reguleringsklausuler, der gav køber kursrisikoen, samt reguleringsklausuler, hvor kursrisikoen var fordelt mellem køber og sælger.

3. Var der i maj 1994 fast praksis for, hvem der bar risikoen for kursudsving i forbindelse med optagelse af ejerskiptelån som kontantlån ?

Ad 3. Ses besvaret under ad 2.

....."

Sagsøgeren, , har blandt andet forklaret, at han arbejder som lastbilchauffør, og at hans kone er kontorassistent. Ægtefællerne havde i tre til fire år forud for købsaftalens indgåelse haft en økonomi-service-aftale med sagsøgte. De var til samtale hos sagsøgte om deres økonomi én gang årligt, og var deres sagsbehandler. Ægtefællernes økonomi var god, og samtalerne drejede sig mest om, at sagsøgte ville have dem til at tegne forsikringsaftaler. Efter sagsøgtes råd havde sagsøgerne investeret i kapitalpensioner, men tabte penge herpå. De foreslog derfor selv, at de i stedet skulle investere i fast ejendom, hvilket sagsøgte støttede dem i. Sagsøgerne købte hus, da de blev gift og har siden byttet dette hus til et andet. Derudover har de ikke erfaring med eller forstand på ejendomshandel, låneoptagelse m.m., og det var sagsøgernes opfattelse, at sagsøgte var klar over, at de var svage på dette punkt.

sagde derfor til sagsøgerne, at de skulle komme til sagsøgte med en given slutseddel inden underskrift, idet sagsøgte havde set langt flere slutsedler end dem. Sagsøgerne blev opmærksomme på den omhandlede udlejningsejendom ved en annonce i avisen. De kontaktede ejendomsmægleren og orienterede også sagsøgte om, at de kiggede på ejendommen. På et tidspunkt ringede ejendomsmægleren, , og sagde, at slutsedlen var klar til underskrift. Sagsøgeren ringede til

, som sagde, at hun ikke selv var til stede hos sagsøgte næste dag, men at hun ville sætte en kollega ind i sagen. Sagsøgeren afleverede slutsedlen hos sagsøgte ved disken og hentede den samme sted næste dag. Han husker ikke, hvem han talte med hos sagsøgte. Der blev imidlertid givet grønt lys fra sagsøgtes side til underskrift af slutsedlen. Han tog derefter slutsedlen

med til ejendomsmægleren, hvor den blev underskrevet. Han husker ikke, om ejendomsmægleren gennemgik slutsedlen med ham. Han opfattede sagsøgte som sin ekspert. Han husker ikke, om nogen fortalte ham om kurssikring, kursudsving eller renteudsving. Der blev ikke holdt et skødemøde med deltagelse af både sagsøgerne og ejendomssælgeren, men sagsøgerne underskrev skødet på et møde hos advokat , hvor også ejendomsmægleren deltog. Mødet fandt sted den 2. juli 1994. Da advokaten havde gennemlæst skødet, sagde hun, at ejendommen var blevet noget dyrere siden købsaftalens indgåelse. Der blev derefter nogen uro, og advokaten spurgte, om ikke nogen havde fortalt sagsøgerne om kurssikring af lånet. Advokaten sagde, at sagsøgerne aldrig burde underskrive en købsaftale uden forudgående drøftelse med en advokat. Sagsøgerne kørte efterfølgende til sagsøgte for at hente udbetalingen. I mellemtiden havde advokaten ringet til sagsøgte, hvorved der også var opstået uro her. Sagsøgeren talte med

, og der var lidt snak om at annullere handlen. Sagsøgerne var imidlertid gået i gang med at renovere ejendommen og kunne ikke overskue en annulation. Sagsøgeren fik derfor pengene med til udbetalingen. De foretog rent faktisk ikke kurssikring. Sagsøgeren erindrer ikke at have sagt til sagsøgte, at sagsøgte ikke skulle kigge på tallene i købsaftalen, idet disse var gennemdrøftet med mægleren. Sagsøgeren har ikke forsøgt at kræve erstatning hos mægleren eller sælgeren, idet han ikke mener, at disse har lavet fejl.

har blandt andet forklaret, at hun har været privatkunderådgiver for sagsøgerne siden 1991. Sagsøgerne og hun diskutererede investeringsmuligheder, og sagsøgerne nævnte selv muligheden for køb af fast ejendom. Sagsøgernes økonomi var meget fornuftig, og vidnet tilkendegav, at sagsøgte gerne ville hjælpe med køb af fast ejendom. Sagsøgerne ville se sig om på markedet, og der var enighed om, at de skulle vende tilbage til sagsøgte, når der forelå en slutseddel. Grunden til, at sagsøgte skulle se slutsedlen, var for at finde ud af, hvad sagsøgte skulle udlåne til sagsøgerne. Hvis vidnet havde ment, at købsaftalen lagde risikoen for kursudsving på sagsøgerne, ville hun have

rådgivet dem om kurssikring, idet sagsøgte normalt er opmærksom på dette spørgsmål. Det er muligt, at hun har sagt til sagsøgerne, at de skulle komme med slutsedlen, idet sagsøgte havde set flere slutsedler end dem. Vidnet husker ikke telefonsamtalen med sagsøgerne forinden indlevering af slutsedlen, men hun husker, at hun skulle på kursus på tidspunktet. Hun satte derfor sin kollega, _____, ind i sagen. Da vidnet kom tilbage fra kursus, så hun slutsedlen, og var enig i _____ vurdering af, at sagsøgerne uden problemer kunne underskrive den. Hun fandt, at købsaftalen lagde risikoen for kursudsving på sælgeren, og at købsaftalen var fordelagtig for sagsøgerne. Hun hæftede sig ikke ved, at der ikke var taget forbehold om regulering ved kursudsving. Hun gik ud fra, at sælgeren havde sikret sig. Efter skødemødet kom sagsøgeren, _____, og tilkendegav at havde fået besked på at skulle lave kurskontrakt. Vidnet blev meget overrasket og kontaktede advokat _____ for at påpege, at skødet var i uoverensstemmelse med slutsedlen angående risikoen for kursudsving. Advokaten sagde, at skødet var i orden, men henvis-te iøvrigt til ejendomsmægleren. Vidnet opfordrede sagsøgerne til at kalde skødet tilbage, indtil der var opnået enighed om spørgsmålet, men efter et par dage besluttede sagsøgerne sig for at gennemføre handlen. Sagsøgte beregner sig ikke gebyr for at gennemgå en slutseddel.

_____ har blandt andet forklaret, at hun arbejder som privatkunderådgiver, i særdeleshed med rådgivning om køb af fast ejendom. _____ bad hende se på den omhandlede købsaftale, idet _____ skulle på kursus. Vidnet opfattede det som sin opgave at finde ud af, om sagsøgte ville deltage i finansieringen af ejendomskøbet. Hun læste derfor købsaftalen igennem. Dette skete ikke på et møde, idet _____ afleverede slutsedlen hos sagsøgte og hentede den senere. Da købsaftalen byggede på en fast ydelse og fast rente, læste vidnet den således, at risikoen for kursudsving påhvilede sælgeren. Hun gik ud fra som givet, at sælger havde foretaget kurssikring, hvilket hun ofte har set sælgere gøre for at få ejendommen solgt på bedre vilkår. Hun regnede derfor med, at der forelå et fast

lånetilbud. Hun fandt købsaftalen særdeles fordelagtig for køberne og fandt ikke anledning til at tale om kurssikring. Da

hentede slutsedlen, sagde hun til ham, at hun kunne forstå, at sagsøgte ikke skulle lave beregninger på købsaftalen.

svarede, at de havde regnet og regnet, og at det bare hang sammen. Da senere kom og talte om kurssikring, var både og vidnet ved at falde ned af deres stole af overraskelse over, at risikoen for kursudsving var blevet overflyttet til sagsøgerne ved skødet. Hvis købsaftalen havde lagt risikoen for kursudsving på sagsøgerne, ville vidnet klart have rådgivet dem om muligheden for kurssikring.

har blandt andet forklaret, at hans første kontakt med sagsøgerne skete pr. telefon, hvor efter sagsøgerne fik tilsendt en salgsopstilling. De medtog salgsopstillingen til sagsøgte og vendte efterfølgende tilbage med et bud. Efter forhandlinger endte man med en pris på 510.000,00 kr. nominelt, 499.000,00 kr. kontant. Vidnet gennemgik slutsedlen med sagsøgerne. Han fandt imidlertid ikke, at det var hans opgave at orientere dem om kurssikring, idet han vidste, at de havde kontakt med deres pengeinstitut om handlen. Han sagde til dem, at man kunne håbe på, at kursen steg yderligere, således at renten ville falde. Han fornemmede, at sagsøgerne kunne forstå, at det modsatte også kunne ske, og han følte sig helt sikker på, at de ville drøfte spørgsmålet om kurssikring med deres pengeinstitut. Han mener, at det i købsaftalen klart er udtrykt, at kursrisikoen påhviler køberne, derved, at der nævnes et nyt kontantlån, hvor renten er anført med fire decimaler. Den fortrykte sætning om rådgivning af sælger om kurssikring vedrører gamle lån, der skal indfries. Det er vidnets opfattelse, at man som ejendomsmægler også har pligt til at rådgive køber, og ejendomsmægleren har også interesse heri med henblik på senere at få køberen som salgskunde. Det er vidnets opfattelse, at det på daværende tidspunkt var sædvanligt at lave købsaftalen som sket. Han har ikke anvendt en forkert blanket. Nogle ejendomsmæglere anvendte på daværende tidspunkt meget uddybende reguleringsklausuler.

Sagsøgerne har til støtte for deres påstand nærmere anført, at sagsøgte som sagkyndig burde vide, at kontantlån er ensbetydende med køberrisiko. Hvis risikoen skulle påhvile sælger, ville der i købsaftalen være indbygget en reguleringsklausul, og da dette ikke er tilfældet, er det klart, at meningen var, at køberne skulle bære risikoen. Der stilles strenge krav til et pengeinstituts evner og indsigt, og sagsøgte burde have opdaget, at der var fejl i købsaftalen og som følge heraf rådgivet sagsøgerne om kurskontrakt. Bestemmelsen i købsaftalen om, at køberne var berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt det kunne ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger, viser også, at sælgers provenu lå fast. Det må efter forklaringerne fra sagsøgte medarbejdere lægges til grund, at sagsøgte havde påtaget sig at rådgive sagsøgerne om helheden i ejendomsområdet. Dækning af sagsøgernes udgifter til advokatbistand under Pengeinstitutankenævnets sagsbehandling hører naturligt med til godtgørelse af sagsøgernes tab. Sagsøgerne skulle forrente ejerskiftelånet fra overtagelsesdagen, og fuld erstatning forudsætter derfor, at erstatningsbeløbet forrentes som påstået.

Sagsøgte har til støtte for sin påstand nærmere anført, at sagsøgte efter sin gennemgang af købsaftalen havde føje til at gå ud fra, at kursrisikoen påhvilede sælger, idet renten var angivet med 4 decimaler uden forbehold og ydelsen var specificeret, mens provenuet fra ejerskiftelånet var anslået. Endvidere havde det været naturligt, at køberne for at kunne bestemme hjemtagelsestidspunktet skulle hjemtage ejerskiftelånet, såfremt de skulle bære kursrisikoen. Det er derfor ikke sagsøgte, men ejendomsmægleren, der har begået fejl, og dennes fejl kan sagsøgte ikke drages til erstatningsansvar for. Sagsøgtes eneste rolle i ejendomshandlen var at yde sagsøgerne lån til udbetaling, og sagsøgte modtog ikke vederlag for rådgivning. Der foreligger derfor intet ansvarsgrundlag. Der er ikke hjemmel til at pålægge sagsøgte at godtgøre sagsøgernes udgifter til advokatbistand under Pengeinstitutankenævnets sagsbehandling eller at forrente erstatningsbeløbet fra et tidligere tidspunkt end sagens anlæg.

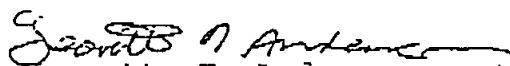
Retten skal udtale:

Da ydelsen og renten på ejerskiftelånet i købsaftalen uden forbehold er angivet som fast, mens provenuet er anslået, var sagsøgerne ikke forpligtet til over for sælgeren at acceptere, at ydelsen kunne blive højere end oplyst. Herefter, og idet det af købsaftalen fremgår, at sælgeren var rådgivet om muligheden for kurssikring, må det efter købsaftalen have været sælgeren, der bar kursrisikoen. Det følger heraf, at sagsøgte ikke har begået en erstatningspådragende fejl ved at undlade at oplyse sagsøgerne om muligheden for kurssikring, og sagsøgte frifindes herfor.

T H I K E N D E S F O R R E T:

Sagsøgte, _____, frifindes.

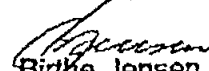
I sagsomkostninger skal sagsøgerne, _____, inden 14 dage betale 9.600 kr., der indbefatter moms, til sagsøgte.


Jeanette T. Andersen, cst.

1. udskr.
gebyrfri

Udskriftens rigtighed bekræftes
Civilretten i Hjørring

15 MAJ 1997


Birthe Jensen
sass.