



Retten i Holbæk

Udskrift af dombogen

## DOM

Afsagt den 30. november 2016 i sag nr. BS 5-678/2015:

B

...

4534 Hørve og

A

...

4534 Hørve

mod

Advokat C

...

4300 Holbæk

### Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 8. juli 2015, vedrører spørgsmålet om hvorvidt sagsøgte rådgivning af sagsøgerne i forbindelse med køb af ejendommen X-vej 11, Ebeltoft var mangelfuld.

Sagsøgerne, A og B, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, advokat C, tilpligtes at betale 1.175.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente af 652.484 kr. fra sagens anlæg og af 522.152 kr. fra den 4. april 2016 til betaling sker.

Sagsøgte, advokat C, har nedlagt påstand om frifindelse.

### Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

A og B købte i 2006 et sommerhus på adressen X-vej 11, Ebeltoft. Købsaftalen blev underskrevet den 21. september 2006.

Det fremgår af købsaftalen blandt andet, at der henvises til salgsopstillingen i forhold til arealer, zonestatus og benyttelse. Det fremgår endvidere, at ejendommen er et fritidshus, og der henvises til lokalplan 269. Af

købsaftalens individuelle vilkår fremgår endeligt, at køber er bekendt med indholdet i lokalplan 269 som fastsætter området til helårsbeboelse.

Det fremgår af salgsoptillingen blandt andet, at der er tale om et fritidshus, som er isoleret som et helårshus. Det fremgår endvidere, at området er blandet med fritids- og helårsbeboelse.

Advokat C fungerede som A og Bs rådgiver i forbindelse med købet af ejendommen.

Ved Syddjurs Kommunes afgørelse af 24. juli 2012 fik A og B pålæg om, at lovliggøre forholdene omkring deres ejendom, X-vej 11, Ebeltoft. Det fremgår af afgørelsen, at lovliggørelsen kan ske ved at anvendelsen af ejendommen ændres til brug som helårsbolig. Der henvises i afgørelsen til lokalplan nr. 269 § 3, hvoraf fremgår, at området kun må anvendes til åben/lav helårsboliger.

Parterne indgik den 17. maj 2013 en suspensionsaftale. Aftalen blev opsagt af advokat C den 13. maj 2015.

Af skønserklæring af 16. marts 2016 udarbejdet af D fremgår følgende:

"...

Spørgsmål 1

Skønsmanden bedes ud fra den i sagen fremlagte salgsoptilling samt købsaftale vurdere om salgsprisen for ejendommen på kr. 2.275.000 i september 2006 svarede til markedsprisen.

Svar

Salgsprisen i september 2006 svarede til markedsprisen, hvor ikke interesseforbundne parter indgik aftalen.

Spørgsmål 2

Skønsmanden bedes vurdere/anslå ejendommens nuværende værdi ved et almindeligt salg.

Svar

Kr. 1.500.000,00, skriver kroner enmillionfemhundredetusinde 00/100.

Spørgsmål 3

Skønsmanden bedes vurdere/anslå ejendommens nuværende værdi ved et salg, såfremt det ligges til grund at ejendommen skal kunne sælges inden for en måned.

Svar

Kr. 1.250.000,00, skriver kroner enmilliontohundredeogfemtatusinde 00/100. Spørgsmål 4

Skønsmanden bedes oplyse hvilken liggetid der må forventes før ejendommen kan sælges ved anvendelse af værdiansættelsen i spørgsmål 2.

Svar

Op til 8 måneder.

Spørgsmål 5

Skønsmanden bedes vurdere/anslå ejendommens værdi ved et almindeligt salg i 2012.

Svar

Kr. 1.550.000 skriver kroner enmillionfemhundredogfemtitusinde 00/100

Spørgsmål 6

Skønsmanden bedes besvare spørgsmål 2, 3, 4 og 5 med den forudsætning at der ikke anlagt den på ejendommen værende terrasse.

Svar

2: 1.450.000, skriver kroner enmillionfrie hundrede og femtitusinde 00/100

3: 1.200.000, skriver kroner enmillionto hundredetusinde 00/100

4: Op til 8 måneder.

5: 1.500.000, skriver kroner enmillionfem hundredetusinde 00/100

Spørgsmål A

Skønsmanden bedes oplyse, hvilken margin i prisfastsættelsen der er forbundet med en vurdering af ejendommen tilbage i 2006.

Svar

Det vurderes, at margin kan fastsættes til +/- 5,00%.

Spørgsmål B

Skønsmanden bedes oplyse, om ejendommens belåning svarer til realkreditinstitutternes lånegrænse for et helårs eller et fritidshus.

Svar

Lånegrænsen svarer til 80% belåning af handelsprisen, hvilket svarer til grænsen for helårshuse.

Spørgsmål C

Skønsmanden bedes oplyse hvilken anvendelse ejendommen har været vurderet på grundlag af fra 2007 og fremefter i henhold til ejendomsvurderingerne. Skønsmanden bedes tillige oplyse, om denne anvendelse fremgår af ejendomsvurderinger, som en ejendomsejer får tilsendt fra myndighederne.

Svar

Ejendommen har fra 2007 og fremefter været vurderet som en beboelsesejendom. Denne anvendelse fremgår af den ejendomsvurdering som en ejer modtager fra myndighederne.

Spørgsmål D

Skønsmanden bedes oplyse, hvilken ejendomsværdi ejendommen var ansat til i 2007 og 2008.

Svar

Ejendommen var i 2007 ansat til en ejendomsværdi på kr. 2.150.000, skriver kroner tomillionerethundredeogfemtitusinde 00/100 heraf grundværdi 812.000..."

Ejendommen er ikke solgt.

## **Forklaringer**

B har forklaret, at han og A købte ejendommen X-vej 11 i Ebeltoft, fordi de netop havde solgt deres fritidshus i Asnæs. De ønskede et sommerhus lidt længere væk og valgte at købe et sommerhus i Ebeltoft, hvor A har familie. De kontaktede i forbindelse med købet advokat C til at bistå dem med handelen. Advokat C vidste godt, at de havde solgt deres sommerhus, og at de ønskede at købe et nyt sommerhus. Vidnet og A bor i ... i Odsherred, og der var på intet tidspunkt tale om, at de skulle flytte til Ebeltoft.

Han og A kontaktede advokat C, efter de havde besluttet sig for at købe huset som projektsalg. Af salgsprospektet fremgik det, at det var et fritidshus. Han skimmede kun købsaftalen, hvorefter han overleverede den til advokat C. Han og A havde nogle ønsker til ændringer af projektet, men disse forhandlede de selv med sælgeren, Jyske Ejendomme. Advokat C skulle som deres advokat sikre, at alt vedrørende handelen var i orden, og han skulle bl.a. gennemgå købsaftalen, inden de skrev under. Advokat C havde ikke bemærkninger til selve købsaftalen. Advokat C informerede dem ikke om indholdet af lokalplan nr. 269, og vidnet orienterede sig ikke selv i denne. Vidnet læste ikke selv alle handelsdokumenterne igennem, eftersom han havde overgivet dokumenterne til advokat C med henblik på dennes gennemgang heraf. Han bemærkede ikke noget i handelsdokumenterne, der indikerede, at der var et problem med ejendommens status. Han var ikke klar over, at huset ikke måtte anvendes som sommerhus, og han vidste ikke, at helårsstatus betød, at man ikke måtte anvende huset til sommerhus. Han vidste ikke, at helårsstatus betød bopælspligt. Vidnet skrev under på, at han havde gennemlæst lokalplanen, fordi han gik ud fra, at hans advokat havde gennemgået denne. Han ville aldrig have købt et hus, der skulle bebos hele

året. De ønskede alene et sommerhus. I de følgende år tænkte de ikke nærmere over, hvorledes ejendommen var beskrevet i de offentlige ejendomsvurderinger.

De henvendte sig til Jyske Bank med henblik på finansiering af huskøbet. Det var en restfinansiering, de havde behov for, idet de lige havde solgt sommerhuset i Asnæs. De optog et lån med en belåningsgrad på 80 %. Banken vidste godt, at der var tale om et sommerhus, og det var det, de talte med banken om.

På et tidspunkt blev der i lokalområdet i Ebeltoft bygget et meget stort hus, der blev udlejet til feriefornål. Det blev der klaget over til kommunen. I forbindelse med kommunens behandling af denne klagesag, anførte denne ejendoms ejer til kommunen, at der var andre ejendomme i området, der blev anvendt som sommerhus. Derefter modtog han og A fra kommunen et påbud, som de påklagede til Miljø- og Naturklagenævnet. I forbindelse med klagen til Miljø- og Naturklagenævnet foranledigede han og nogle andre grundejere i samme situation et responsum udarbejdet. Responsummet konkluderede, at kommunens sagsbehandling var forkert. Han havde ikke forinden talt med en sagsbehandler fra kommunen om ejendommens status, men det havde en anden grundejer. Denne ejer fortalte, at kommunen havde givet ham mundtligt tilsagn om, at huset måtte benyttes som sommerhus. Efter vidnet og A havde fået påbud fra kommunen, klagede de over ejendomsmægleren, men fik ikke medhold. Efter kommunens afslag anlagde de endvidere sag mod kommunen, men tabte i 2013 sagen i Retten i Randers med begrundelsen, at området var udlagt til helårsbeboelse.

Han er uddannet landmand og har drevet selvstændig virksomhed som landmand i mere end 20 år. Han har været aktiv i den lokale landbrugsforening og fungerede som formand for landbrugsforeningen en overgangsperiode på tre måneder i 1998. Han er suppleant i Skatteankenævnet, men har aldrig været med i nogen sager. Han er også beskikket som sagkyndig i småsagsprocessen inden for landbrug og handel, men det har ikke givet ham en særlig indsigt i ejendomsmarkedet. Han kender ikke boligreguleringsloven. Han havde i 2006 ikke noget med erhvervsmæssig udlejning at gøre. Det er noget, han har påbegyndt siden hen. Han købte i 2003 en ejendom på havnen i Holbæk, som han lavede om til en restaurant. Det var en større entreprise på godt 8 mio. kr. Denne ejendom udlejede han i 2004 til to lejere, hvoraf den ene var hans svigersøn. Han kom i byrådet den 1. september 1999 og har bestridt forskellige udvalgsposter inden for kultur, teknik og miljø og det sociale område. Siden 2013 har han været formand for Børn og Unge-Udvalget.

A har forklaret, at hun købte huset sammen med B. Hun husker ikke, at have talt med advokaten i anledning af overtagelsen. Hun husker ikke, at have modtaget rådgivning omkring lokalplanen. De havde ingen intentioner om at købe et helårshus. De ønskede at købe et fritidshus.

B er ikke typen der vil acceptere, at man går imod reglerne. Hun erindrer ikke, at hun har været til møde hos advokat C. Hun har skimmet

dokumenterne og har underskrevet købsaftalen. Hun har mest hæftet sig ved salgsopstillingen. Foreholdt købsaftalen side 7 hvoraf fremgår, at køber er bekendt med indholdet i lokalplan 269 som fastsætter området til helårsbeboelse, forklarede A, at hun ikke husker at have læst det. Hun har ikke tænkt over betydningen, da de havde givet alle papirerne til en advokat og regnede med, at han varetog deres interesser, Hun kan ikke huske, hvorfor kommunen blev frikendt. Hun var ikke klar over, at hvis en ejendom havde helårsstatus så betød det, at man havde bopælspligt.

C har forklaret, at han fik bestalling som advokat i 1991. Han har beskæftiget sig med ejendomshandel lige siden. I al den tid han har drevet advokatforretning, er ejendomshandel det bærende element i forretningen.

Han lærte B at kende i 1991-1992. Han repræsenterede to unge mennesker, som havde overtaget restaurant Y. B var svigerfar for den ene. Restauranten gik rigtig godt. De gjorde det meget godt. En revisor henvendte sig til ham i forhold til salg af en ejendom på havnen. Han talte med B omkring det, og B finansierede herefter køb af bygning og ombygning af restaurant Z. Det var i 2003. I 2004 blev der lavet en detaljeret lejekontrakt omkring erhvervslejemålet. Det stod han for.

I september 2006 blev han kontaktet af B omkring køb af fritidshus på Mols. De aftalte, at han modtog papirerne til gennemsyn. Han kan ikke huske, om papirerne blev sendt, eller han fik dem udleveret. Han har kunnet se i systemet, at sagen blev oprettet den 22. september 2006. Købsaftalen var underskrevet, da han fik sagen. B kom til et møde på kontoret. A var ikke med. Der var nogle bygningsmæssige ting, som B manglede at få på plads. Der var en frist i sagen til den 26. september. De gennemgik sagen på mødet. Han havde forinden gennemgået sagen, og skrevet notater på sagens omslag. Han noterede de ting, som han fandt af relevans. Han skrev: dagbøder, status, Home, mægler nummer og minus garanti. Ordet status refererede til ejendommens status som helårsbeboelse, og hvordan den skulle benyttes. Han var opmærksom på ejendommens status. Han ringede til mægleren inden mødet. Ejendomsmægleren sagde, at han havde sagt til B, at han ikke kunne garantere, at der ikke ville ske en ændring således, at bopælspligten blev håndhævet, selvom den ikke blev det i øjeblikket.

På mødet blev hele købsaftalen gennemgået. Spørgsmålet omkring ejendommens status blev gennemgået samt noget omkring mangler. B sad i kommunalbestyrelsen i ... kommune, og det ville være meget mærkeligt, hvis ikke han vidste hvad status på en ejendom er. ... er et kæmpe sommerhusområde. Han gjorde særskilt B opmærksom på problematikken, og på at mægler havde sagt, at man ikke håndhævede boligreguleringsloven i øjeblikket. De gennemgik også lokalplanen. Home kunne ikke garantere for fremtiden, hvilket de talte om. Det var en risiko, som B var villig til at acceptere. Han gav B ret i, at der ikke var det store problem i det, da håndhævelse af bopælspligten ikke indtil videre blev praktiseret. Hans indtryk af B har altid været, at B altid var godt forberedt og havde sat sig godt ind i tingene. Han har ikke været inddraget i retssagerne mod kommunen. Han har ikke været bekendt med en sag mod mægler.

Han tilrettelagde ikke sin rådgivning udefra sit kendskab til B. I alle kommuner betyder helårsstatus bopælspligt. Han talte med B om det, og han forklarede ham om risikoen. Det notat der henvises til i mailen af 7. juni 2012 er sagsomslaget. Der mangler et stykke af sagsomslaget, og han ved ikke, om hans notater omkring vejledning af B stod på dette stykke af sagsomslaget. Han modtog mailen af 20. juli. Suspensionsaftalen blev lavet et år efter. Han sagde nej til at indgå aftalen til at starte med. Han har ikke været inddraget i sagen mod kommunen. Det er sædvanlig praksis, at han ikke udleverede skriftlige notater eller referater efter møder med klienter i forbindelse med ejendomshandel. Denne praksis har han nu ændret.

### Parternes synspunkter

B og A har i påstandsdokument af 18. april 2016 gjort følgende gældende:

- "at sagsøger købte huset med henblik på at anvende dette som fritidshus,
- at sagsøgte var bekendt med at sagsøger erhvervede huset med henblik på at benytte dette som fritidshus,
- at sagsøger ikke i forbindelse med købet, har modtaget rådgivning fra sagsøgte om betydningen af at ejendommen havde status som helårsbeboelse,
- at sagsøgte ikke ville have købt ejendommen, såfremt de havde været bekendt med konsekvensen af at ejendommen havde helårsstatus,
- at sagsøgte bærer bevisbyrden for at sagsøgte har rådgivet sagsøger om konsekvenserne ved helårsstatus, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende, ved som advokat for sagsøger ikke at have rådgivet dem tilstrækkeligt,
- at sagsøgte er erstatningsansvarlig for det tab, som sagsøger måtte lide som følge af, at huset er uanvendeligt for dem og derved skal sælges,
- at sagsøger på grund af konsekvenserne ved helårsbeboelse, er nødsaget til at afhænde ejendommen, at sagsøger ved et salg af ejendommen vil lide et tab,
- at sagsøgers tab ved salg er en adækvat følge af den ansvarspådragende adfærd,
- at sagsøgers tab må beregnes som forskellen mellem købsprisen i 2006 og den nuværende handelsværdi,

- at der ved fastsættelse af handelsværdien skal ses bort fra den af sagsøger anlagte terrasse,
- at sagsøger herudover skal godtgøres for tab svarende til omkostninger i forbindelse med et salg,
- at sagsøgers krav ikke er forældet, idet sagsøger først blev bekendt med manglerne i marts 2012, hvorved sagsøger i umiddelbar sammenhæng kontaktede sagsøgte og
- at sagsøger ikke førend 2012 burde vide, at ejendommen var omfattet af krav om helårsbeboelse og konsekvenserne herefter."

C har i påstandsdokument af 15. april 2016 gjort følgende gældende:

"at sagsøgernes påståede krav er forældet.

sagsøgernes påståede krav er forældet, idet forældelsesfristen skal regnes fra det tidspunkt, hvor handelen blev indgået i september måned 2006. Det fremgår af købsaftalen, at køberne er bekendt med indholdet i lokalplan 269, som fastsætter området til helårsbeboelse. Sagsøgerne havde således fra dette tidspunkt kendskab til de faktiske omstændigheder, der var nødvendige for at rejse et krav. Kravet er derved forældet i henhold til forældelseslovens § 3, stk. 1, jf. § 30 den 1. januar 2011. \*)Suspensionsaftalen indgås først den 12. maj 2013.

Sagsøgernes påståede krav er forældet, idet forældelsesfristens begyndelsestidspunkt under alle omstændigheder skal beregnes fra det tidspunkt, hvor den påståede fejl hos sagsøgte begås, jf. forældelseslovens § 2, stk. 3. Det påståede krav er dermed af denne

grund forældet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1., jf. § 30, senest 1. januar 2011.

Under alle omstændigheder er sagsøgernes påståede krav forældet inden 3 år før suspensionsaftalens indgåelse.

- at sagsøgernes påståede krav tillige er fortabt ved retsfortabende passivitet,
- at sagsøgte ikke har udvist ansvarspådragende adfærd med et kausalt og adækvat tab til følge.

Det gøres herunder navnlig gældende

at sagsøgte drøftede ejendommens status med sagsøgerne, hvor det blev oplyst, at ejendommen havde status som helårsbeboelse og der med skulle bebos, og



at sagsøgerne tillige ved handelens indgåelse var bekendt med, at ejendommen havde status som helårsbeboelse bl. a. via lokalplanen og henvendelse til kommunen,

at der foreligger accept af risiko og/eller retsfortabende egen skyld hos sagsøgerne bl.a. fordi sagsøgerne på trods af deres viden om ejendommens status valgte at købe ejendommen og dermed påtage sig risikoen ved, at ejendommen skulle bebos. Navnlige sagsøger B havde på grund af sit erhverv en viden, der gjorde, at han vidste, at ejendommen skulle bebos,

at sagsøgerne ikke har lidt noget tab, da det er handelsprisen på købstidspunktet, der skal lægges til grund ved en vurdering af, om der er lidt et tab, og at skønsmanden i skønserklæringen besvarer spørgsmål 1 med, at handelsprisen i september 2006 svarede til handelsprisen. Sagsøgerne har således ikke dokumenteret at have lidt et erstatningsberettiget tab,

at sagsøgerne ikke kan tilkendes rente af den forhøjede påstand før på standens nedlæggelse."

### **Retten's begrundelse og afgørelse**

Advokat C har ydet rådgivning og bistand til B og A ved deres køb af ejendommen beliggende X-vej 11, 8400 Ebeltoft i 2006.

Ved Syddjurs Kommunes påbud af 24. juli 2012 blev A og B bekendt med, at ejendommen ikke kunne anvendes som sommerhus, og de blev pålagt at lovliggøre forholdene omkring ejendommens anvendelse. Retten finder, at forældelsesfristen skal regnes fra dette tidspunkt, hvor A og B fik kendskab til konsekvenserne af advokat C's rådgivning, og hvor A og B kunne gøre et krav gældende mod advokaten. Parterne indgik suspensionsaftale den 17. maj 2013, og den blev ophævet den 13. maj 2015. Sagen er anlagt den 8. juli 2015, hvorfor kravet ikke er forældet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Som rådgiver havde advokat C en pligt til at rådgive sine klienter om ejendommens status som helårsbeboelse og konsekvenserne heraf. Bevisbyrden for, at advokaten har ydet en sådan rådgivning, påhviler advokat C.

Efter bevisførelsen finder retten, at advokat C ikke har løftet sin bevisbyrde for, at han har ydet den fornødne rådgivning til A og B omkring ejendommens status som helårsbeboelse. Det kan ikke medføre en ændret vurdering af sagen, at oplysningerne omkring ejendommens status var tilgængelige for A og B, da advokaten var forpligtet til at rådgive og fremkomme med oplysningerne. Advokat C har derfor handlet erstatningsspådragende ved den mangelfulde rådgivning.

A og B har i retten forklaret, at de ikke kan opfylde kommunens påbud om bopælspligt. De ønsker endvidere ikke, at sommerhuset skal stå tomt eller

udlejes, og sommerhuset skal derfor sælges. Retten finder, at advokat C er erstatningsansvarlig for det tab, som A og B måtte lide som følge af, at huset ikke kan anvendes som sommerhus og skal sælges. Retten finder, at tabet er en adækvat følge af den mangelfulde rådgivning.

Salgsværdien af ejendommen må fastsættes som forskellen mellem købsprisen i 2006 og ejendommens værdi ved et almindeligt salg i 2012, på hvilket tidspunkt A og B blev bekendt med kravet mod advokat C og kunne opgøre dette. Retten finder, at der ved fastsættelse af salgsværdien skal fradrages værdien af den anlagte terrasse. Skønsmanden har vurderet, at ejendommens værdi ved almindeligt salg i 2012 med fradrag af værdien af den anlagte terrasse skal fastsættes til 1.500.000 kr.

Hertil skal tillægges de omkostninger, som A og B vil have i forbindelse med et salg. Retten har skønsmæssigt fastsat salgsomkostningerne til 50.000 kr. Størrelsen af denne omkostning er ikke fastsat i skønserklæringen, og retten fastsætter derfor skønsmæssigt omkostningerne forbundet hermed til 50.000 kr.

Advokat C skal således til A og B betale 825.000 kr. med procesrente af 652.848 kr. fra sagens anlæg og af 172.152 kr. fra den 4. april 2016.

Efter sagens udfald og omfang skal advokat C betale sagens omkostninger med 110.225 kr. inkl. moms, hvoraf 80.000 kr. udgør et passende beløb til delvis dækning af advokatomkostninger, 20.100 kr. udgør udgifterne til delvise retsafgifter og 10.125 kr. udgør udgifterne til syn og skøn. Udgifterne til afholdelse af advokatomkostninger i forbindelse med hovedforhandlingen den 2. maj 2016 fastsættes til 10.000 kr., der afholdes endeligt af statskassen. Beløbet er fastsat med udgangspunkt i den tid der er medgået til hovedforhandlingen og forberedelsen af denne.

**Thi kendes for ret:**

Inden 14 dage skal advokat C til A og B betale 825.000 kr. med procesrente af 652.848 kr. fra den 8. juli 2015 og af 172.152 kr. fra den 4. april 2016 samt sagens omkostninger med 110.225 kr.

Statskassen skal inden 14 dage til A og B betale sagens omkostninger med 10.000 kr.

Ann-Britt Belisario

\*) Berigtigelse i medfør af retsplejelovens § 221, idet følgende er indføjet:

"Suspensionsaftalen indgås først den 12. maj 2013.

Sagsøgernes påståede krav er forældet, idet forældelsesfristens begyndelsestidspunkt under alle omstændigheder skal beregnes fra det tidspunkt, hvor den påståede fejl hos sagsøgte begås, jf. forældelseslovens § 2, stk. 3. Det påståede krav er dermed af denne grund forældet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1., jf. § 30, senest 1. januar 2011."

Retten i Holbæk, den 13. december 2016