

J.nr. 2023-0106 LI

København, den 24. april 2024

KENDELSE

Klagerne

mod

Thomas Lausen A/S
Kollekollevej 2-4
3500 Værløse

Nævnet har modtaget klagen den 14. oktober 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede skal betale erstatning til klagerne for at have oplyst en for høj pris på løsøre og inventar, som skulle medfølge det rækkehus, som klagerne købte.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne ønskede at købe et rækkehus, som indklagede havde til salg.

Klagerne fik udleveret salgsoptilling af 12. september 2023. Det fremgik heraf, at udbudsprisen var 5,195 mio. kr. Det fremgik videre bl.a.:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte mrk. Silverline centralsug 2022, kogeplade mrk. Siemens 2022, indbygningsovn mrk. Siemens 2022, køle-/fryseskab mrk. Siemens 2022, opvaskemaskine mrk. Miele 2022.

Medfølger IKKE, men kan tilkøbes: Quooker Fusion (kogende, afkølet, afkølet med brus, koldt og varmt), Garant gardiner og skinner, vaskemaskine og tørretumbler mrk. Miele 2022.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

J.nr. 2023-0106 LI

Den 13. september 2023 bød klagerne 4,975 mio. kr. for ejendommen.

Den 14. september 2023 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Efter at have overvejet sælgers feedback, ønsker vi at vise vores anerkendelse af de kvalitetsvalg, der er blevet truffet i huset. Vi er parate til at justere vores bud opad med 150.000 DKK, hvilket bringer det samlede bud op på 5.125.000 DKK.

For denne pris håber vi, at følgende bliver inkluderet:

- Hårde hvidevarer fra Miele (formentlig en samlet værdig på 25.000DKK-30.000 DKK hvis de vil sælge det hele på DBA)
- Gardinerne
- Cookeren
- De fire spisebordsstole (y-stolen)
- Piet Hein spisebordet
- PH gulvlampen
- Sonos højttalerne i køkkenet
- Den lille gyngehest på

Øverste etage

Jeg synes at huske, at det store IKEA tøjskab på øverste etage blev nævnt som et tilkøb til huset. Vi vil foretrække ikke at inkludere det, men ret mig gerne, hvis jeg husker forkert.

Vi ser frem til at høre, hvad sælger tænker om dette. Hvis der er brug for yderligere afklaring, er du meget velkommen til at ringe til os.

J.nr. 2023-0106 LI

Den 15. september 2023 skrev indklagede klagerne på sms bl.a.:

"Sælger har drøftet det og vendt tilbage.

Boligen er færdig og indflytningsklar og har nogle gode og kvalitetsbevidste tilvalg herunder:

Qooker med mange funktioner 34000
Miele vaskemaskine Tt og opvaskemaskine 60000
Skabe integreret fra gulv til loft 35000 (x Ikea skabe)
Fliser på p-plads 2. 10000
Garant gardiner 75000
Og en samlet værdi på 214000

Man vil helt klart have egne præferencer men det hele er på plads er stilrent og man kan flytte lige ind og slipper for at skulle tage stilling og bruge tid.

Designer møblerne har en høj værdi og nyre og sælger skal benytte disse selv, værdien af disse er ca. 75000 så sælger er umiddelbart ikke interesseret i at designer møblerne skal indgå i handlen.

Ydermere er alle forhold udbedret på ejendommen der er carport og varmepumpen ligger på taget hvilket er en fordel så man ikke hører støjen om vinteren.

Prisen på huset er sat med de tilvalg huset har og der er lagt vægt på at boligen har carport og 1 p plads og at projektet er færdigt. Derfor er der også udarbejdet rapporter og der er tilbudt ejerskifteforsikringstilbud.

Sælger foreslår derfor disse to muligheder

1. Med skabe, vaskemaskine og tørretumbler, gardiner og Qooker - udbudsprisen 5.195.000
2. Uden vaskemaskine, tørretumbler, gardiner og Qooker – 5.125.000

Som nævnt vil der altid være mulige og uforudsete udbedringer og færdiggørelser med et projekt og der kan tage tid før alt er tilrettelagt og færdigt som det er her.

J.nr. 2023-0106 LI

I kan få den overtagelse i ønsker.

Vi ser frem til at høre om en af sælgers forslag har jeres interesse.”

Klagerne svarede samme dag:

Tak for din besked, og for at have drøftet vores ønsker med sælger. Vi har nøje overvejet situationen, og vi kan hæve vores bud med 10.000 DKK til 5.135.000 DKK for boligen, inklusiv skabe, vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, gardiner og Quooker, såfremt vi kan lukke handlen i dag. Vi mener, at dette er en fair pris, og vi er indforstået med at ekskludere designer møblerne fra handlen.

Desuden er vi villige til at fravælge gardinerne, og byde 5.075.000 DKK for boligen.

Det er vigtigt at bemærke, at lignende huse på vejen er blevet solgt for 4.800.000 DKK, hvilket vil gøre dette hus til det markant dyreste på vejen.

Mht. fejl og mangler er det selvfølgelig vigtigt at vi går en grundig runde inden indflytning, da vi er opmærksomme på at nuværende ejer stort set ikke har boet i rækkehuset.

Vi ser frem til at høre fra sælger.

Efter yderligere forhandlinger samme dag skrev indklagede til klagerne:

”De har bekræftet de vil gå med til kr. 5.150.000 inklusive det aftalte

J.nr. 2023-0106 LI

inventar 😊 I kan få en overtagelse hvornår det passer jer, men sælger er ikke indstillet på dispositions dato desværre.”

Efter yderligere forhandlinger blev det aftalt, at klagerne kunne få overtagelse den 15. december 2023 og dispositionsret den 8. december 2023.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 27. september 2023 og af sælger den 28. september 2023 købte klagerne rækkehuset til en kontantpris på 5,15 mio. kr. Overtagelsesdagen var aftalt til den 15. december 2023 med dispositionsret den 8. december 2023. Det fremgik af købsaftalen bl.a.:

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

[...]

Løsøre

Der er aftalt mellem parterne at ejendommens gardiner mrk. Garant inklusive skinner medfølger i nærværende handel uden beregning for køber. Gardinerne medfølger i den stand som de er i og som beset ved fremvisning. Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Det fremgik af den salgsoptilling, som hørte til købsaftalen, bl.a.:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte mrk. Silverline centralsug 2022, kogeplade mrk. Siemens 2022, indbygningsovn mrk. Siemens 2022, køle-/fryseskab mrk. Siemens 2022, opvaskemaskine mrk. Miele 2022, vaskemaskine mrk. Miele 2022, tørretumbler mrk. Miele 2022 og Quooker Fusion (kogende, afkølet, afkølet med brus, koldt og varmt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Den 2. oktober 2023 skrev klagerens advokat til indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0106 LI

Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå købsaftalen med køber.

Handlen kan på købers vegne godkendes på betingelse af:

1. Det er en betingelse for min godkendelse af handlen, at køber kan opnå realkredit- og banklån på sædvanlige vilkår via købers egen bankforbindelse, idet bemærkes, at forbeholdet omfatter såvel godkendelse af ejendommens værdiansættelse og købers personlige økonomi.

2. Samtlige garantier og kvitteringer for de hårde hvidevarer bedes fremsendt. Dokumenterne må ikke give anledning til bemærkninger.

3. Det bedes oplyst om der er separatkloakeret på ejendommen. Svaret må ikke give anledning til bemærkninger.

4. Det fremgår af den tidligere udarbejdede Tilstandsrapport, som nu er udløbet (LØBENUMMER: [...]) under skade nr. 1., at "Der er manglende tæthed ved rørgennemføring". Det bedes oplyst om denne skade er udbedret, da den nævnte skade ikke fremgår af den gældende Tilstandsrapport (LØBENUMMER: [...]). Svaret må ikke give anledning til bemærkninger.

Når handlen er endelig godkendt, vender jeg tilbage med prøvetingslysning i henhold til købsaftalen.

Skrivelsen sendes cc til købers bank for dennes ekspeditioner i henhold til købsaftalen.

Den 3. oktober 2023 skrev indklagede til klagernes advokat bl.a.:

Jeg har nu haft mulighed for at gennemgå din godkendelses skrivelse og vi har følgende svar

[...]

2. Samtlige garantier og kvitteringer for de hårde hvidevarer bedes fremsendt. Dokumenterne må ikke give anledning til bemærkninger.

Ad. 2; Kvittering for hårde hvidevarer og gardiner er vedhæftet.

[...]

Vi håber naturligvis at ovennævnte besvarelse på jeres bemærkninger er tilfredsstillende og vi ser frem til et godt samarbejde og til at høre nærmere fra jer.

Det fremgik af de vedhæftede kvitteringer, at opvaskemaskine, tørretumbler og vaskemaskine havde kostet 30.198 kr. og gardinerne 43.000 kr.

Klagernes advokat skrev den 5. oktober 2023 til indklagede:

J.nr. 2023-0106 LI

Tak for svar på godkendelsesskrivelsen.

Med hensyn til svar på forbehold 2 i godkendelsesskrivelsen har jeg følgende bemærkninger:

Køber oplyser, at der er en betydelig forskel mellem det specificerede inventar, som de blev lovet, og det vedlagte i kvitteringsmateriale.

Der bedes fremsendt kvittering for Quooker, som ikke er fremsendt (og oplyst til en værdi på 34.000 kr.), samt for de resterende hårde hvidevarer.

Køberne modtog en SMS fra mægler om værdien af de hårde hvidevarer, hvor der viser sig en forskel i værdi på ca. 54.000 kr. (udelukkende i forhold til hårde hvidevarer og gardinerne). Såfremt Quooker ikke har en værdi på 34.000 kr. er forskellen endnu højere.

De manglende garantier og kvitteringer bedes fremsendt – samt ønskes en forklaring på den store forskel, som oplyst i SMS og de foreløbige kvitteringer som er fremsendt.

På forhånd tak

Den 9. oktober 2023 svarede indklagede bl.a.:

Tak for din mail som sælger nu har haft lejlighed til at overveje og sælger har flg. bemærkninger

Ejendommen var udbudt til 5.195.000 eks gardiner og Quooker og Miele produkterne, ejendommen er nu handlet til 5.150.000 inklusive det samme. Kvitteringerne er ikke nødvendigvis udtryk for den reelle værdi og der er brugt megen tid på at forhandle gode rabatter fra sælgers side på både gardiner, skab og hårde hvidevarer. Installation af de hårde hvidevarer fra Miele er hellere ikke medtaget på regningen fra punkt. 1, og har også en værdi som ikke er medtaget.

Sælger har ikke kvitteringen for Quooker med installation, men har oplyst at det kostet ca. 34.000, til info kan man se på Quookers hjemmeside hvad en fusions Square model i rustfrit stå med kold vand og brus koster, og de har informeret om at det var en svær opgave at få den monteret og derfor kostet dette også ret meget. ([Sammensæt din Quooker - Classic Fusion Square | Quooker](#))

Øvrige hårde hvidevarer er en del af projektkøbet den gang sælger erhvervet boligen og der foreligger ikke kvitteringer på dette. Som ved andre projektopførelser er disse normalt købt af entreprenør med storkunde rabat og igen henvises der til at værdien på papiret ikke nødvendigvis udtryk for den reelle værdi. Alle hårde hvidevarer er tilmeldt garanti og dette vil blive overbragt til køber ved overtagelse som sædvanligt.

J.nr. 2023-0106 LI

I øvrigt har sælger fået anlagt 1 ekstra parkeringsplads, fliserne koster ca. 10.000 og arbejdslønnen var ikke medtaget i det beløb jeg fik oplyst og fremsendte på sms.

Derudover er der plantet ekstra bøgehæk til en værdi af ca. 5.000 kr. og der er lagt en gardenia siveslange under hækken som ikke er værdi sat og som medfølger

Låse i hoveddør og skur og postkasse er også skiftet så man kan benytte samme nøgle til det hele hvilket hellere ikke er prisfastsat.

Der er forberedt til opladning af elbil med et kabel, der løber fra skuret ind i teknikrummet, så det eneste der udstår for opladning, er reelt kun installation i tavlen og opsætning af lader i carporten, anslået værdi 15.000 kr.

Det kan være svært at opnå godt internet i stueetagen fordi internetinstallationen befinder sig på 1. sal. Og sælger har derfor også bekostet anordning til godt internet i stueetagen som ej heller er prisfastsat

Ståltreoler i carport samt skovl og kost er også noget som køber får med og som hellere ikke er prisfastsat.

Sælger har givet et nedslag i købesummen på 45.000 kr. derudover har køber har fået de ekstra tilkøbte ejendele + ovennævnte med i den aftalte pris. Ejendommen er et nyere opført rækkehus med carport og en ekstra parkeringsplads og med rigtig mange gode kvalitets tilvalg som kommer køber til gode og er indflytningsklart, hvorfor sælger ikke er indstillet på drøfte dette yderligere da de har været meget imødekommende.

Vi ser frem til at høre fra jer.

Den 10. oktober 2023 meddelte klagerens advokat endelig handel uden yderligere bemærkninger.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal betale erstatning til klagerne med 69.013 kr.

Indklagede har givet vildledende oplysninger om prisen på det inventar, som skulle medfølge i handlen.

Det blev ikke på noget tidspunkt af indklagede oplyst, at priserne, som anført af indklagede, skulle være fastsat efter bedste evne. Af sms-korrespondancen fremgår en tydelig værdi for hver genstand, hvorfor klagerne underskrev købsaftalen i troen på, at de ekstra tilkøb repræsenterede en betydelig merværdi.

Efter at have forhandlet en købspris på 5,15 mio. kr. og indgået en købsaftale, blev det klart for klagerne, at de oplysninger, som indklagede havde givet klagerne om prisen på gardiner, tørretumbler, vaskemaskine, opvaskemaskine og en Quooker var urigtige. Ifølge indklagede var varerne ubrugte, da sælgerne kun meget få gange havde boet på ejendommen siden 2021. I forbindelse med forhandlingerne oplyste indklagede skriftligt, at sælger havde købt disse genstande for 169.000 kr. Forbedringerne var medregnet i ejendommens pris og var en afgørende del af

J.nr. 2023-0106 LI

prisforhandlingen.

Efterfølgende kvitteringer afslørede dog, at den faktiske pris for genstandene var 99.987 kr. En difference på 69.013 kr. Kagerne mener, at dette er dybt uacceptabelt og i strid med god ejendomsægterskik, idet genstandene var centrale elementer i prisforhandlingen. Klagerne har dermed handlet på baggrund af urigtige oplysninger fra indklagede.

Indklagede påpegede, at de fremlagte priser ikke afspejlede de faktiske priser, men snarere den tid og indsats, som sælgerne havde investeret i at finde og købe disse genstande. Klagerne finder dette argument uholdbart og bekræfter klagernes opfattelse af, at priserne var fabrikerede med det formål at pumpe salgsværdien kunstigt op.

Klagerne valgte at afstå fra at benytte deres advokatforbehold til at komme ud af handlen, hvilket skyldtes klagernes bekymring for, at sælgerne med udsigt til at skulle gå ned i pris kunne finde på at trække sig fra handlen.

Såfremt klagerne havde været bekendt med de fiktive priser tidligere i processen, kunne klagerne have fravalgt løsøre eller forhandlet om dette med udgangspunkt i de faktiske priser, inden klagerne underskrev aftalen.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning.

Ejendommen blev udbudt til 5,195 mio. kr. Handlen er gennemført som et almindeligt forhandlingsforløb.

Klagerne modtog salgsoptilling af 12. september 2023, hvoraf det specifikt fremgik, at en del løsøre ikke medfulgte.

Klagerne havde mulighed for at vælge at tilkøbe løsøre, som ikke var med i købesummen. Det stod klagerne helt frit at tiltræde eller lade være.

I forbindelse med forhandlingen ønskede klagerne, at en stor del af sælgernes løsøre skulle medfølge, for at enderne kunne mødes.

Der var lange forhandlinger på sms og telefon. Indklagede talte eller skrev med sælger, inden indklagede svarede klagerne.

J.nr. 2023-0106 LI

Indklagede oplyste på baggrund af informationer fra sælgerne og søgning på internettet priser til klagerne pr. sms. Oplysningerne blev givet efter bedste evne og i øvrigt på baggrund af sælgernes oplysninger og betingelser for handlen.

Parterne blev herefter enige om en pris på 5,150 mio. kr. inklusive noget løsøre, hvilket sælgerne gik med til.

Efter købsaftalens underskrivelse ønskede klagernes advokat, at sælgerne skulle udlevere kvitteringer på løsøre og eventuelle udgifter til installationer med videre. Det blev fremsat som et forbehold for handlen, at kvitteringerne ikke måtte give anledning til bemærkninger. Efter klagernes advokat havde modtaget disse, meddelte klagernes advokat endelig handel. Klagerne valgte, som de også selv har oplyst, bevidst ikke at gøre brug af deres forbehold, idet klagerne ønskede at gennemføre handlen.

Klagerne havde således mulighed for selv at lade handlen bortfalde, hvis de ikke ønskede at gennemføre den på baggrund af de fremsendte kvitteringer og oplysninger om løsøre med mere.

Sælgerne er efterfølgende kommet i tanke om andre investeringer og tilvalg, som klagerne har fået glæde af. Sælgerne har også efterfølgende foræret klagerne skabe fra IKEA.

Klagerne har ikke lidt et tab, og såfremt klagerne ønskede at købe ejendommen, var det på de vilkår, som sælgerne ville tiltræde.

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

J.nr. 2023-0106 LI

er af betydning for handelen og dens gennemførelse.”

Det fremgår af den salgsopstilling, som klagerne fik udleveret før handlens indgåelse, at en del af løsøret ikke medfulgte i handlen. Forud for købsaftalens underskrivelse forhandlede sælgerne og klagerne om prisen for rækkehuset. Det fremgår af korrespondancen i forløbet, at den del af løsøret, som ikke medfulgte, var en del af forhandlingen. Der blev herefter opnået enighed om pris og overtagelsesdato.

Klagernes advokat betingede sin godkendelse af handlen af sælgernes fremlæggelse af kvitteringer for hårde hvidevarer, og af at disse ikke måtte give anledning til bemærkninger. Sælgerne fremlagde herefter kvitteringer for hårde hvidevarer og for gardiner med priser, som viste sig at være lavere end det, som havde fremgået af korrespondancen i forbindelse med prisforhandlingerne. Klagerne valgte alligevel at gennemføre handlen og ikke anvende deres advokatforbehold.

Klagerne var således, inden handlen blev endelig, bekendt med de rigtige beløb, og nævnet finder, at klagerne kunne anvende deres advokatforbehold til ikke at gennemføre handlen. Allerede af denne grund, kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

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