

J.nr. 2024-0088 UL

København, den 18. marts 2025

KENDELSE

Klager

mod

EDC Grenaa I/S
Nytov 7
8500 Grenaa

Nævnet har modtaget klagen den 11. juli 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede i salgsoptillingen har givet forkerte oplysninger om alderen på køkken- og badeværelseselementer, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde fået sælgernes fritidshus til salg.

Den 12. april 2022 skrev indklagede til sælgerne bl.a.:

"Vedhæftet fremsendes salgsoptilling til jeres gennemgang og godkendelse forinden ejendommen kommer på nettet.

[...]

I gøres opmærksom på, at salgsoptillingen betragtes som en garanti, og det er derfor vigtigt at den er korrekt."

Samme dag skrev indklagede på ny til sælgerne bl.a.:

"I må også gerne oplyse alder på nyt inventar, fx affugter, badeværelseselementer m.v. til brug ved fremvisninger."

J.nr. 2024-0088 UL

Senere samme dag svarede sælgerne bl.a.:

Alle møbler i hele huset, hvidevarer i køkken, tv, gardiner, dyner, puder, 2 luksus madrasser i hems, lamper inde og ude, pooldækken, ovn i sauna, havemøbler, varmeblæser i stuen og affugter i poolrum er skiftet af os løbende de sidste 4 år. Der er nyt brændeskur udenfor. Vinduer i poolrum er nye.

Minus mikroovn og de to senge på det lille værelse, klædeskabe på værelser, vaskemaskine og tørretumbler - hvilket var der da vi kom.

Den 2. maj 2022 skrev indklagede til sælgerne bl.a.:

"Vedhæftet fremsendes boligpræsentation og salgsoptilling med de nye billeder til jeres gennemgang og godkendelse.

[...]

I gøres opmærksom på, at salgsoptillingen betragtes som en garanti, og det er derfor vigtigt at den er korrekt.

Salgs materialet anses for godkendt, såfremt jeg ikke har hørt fra jer inden 8 dage fra d.d."

Klager var interesseret i at købe huset.

Indklagede har til sagen oplyst, at klager i juni 2024 bad om nogle flere oplysninger om huset.

Den 24. juni 2024 skrev indklagede til sælgerne og bad om oplysninger til brug for svar til klager.

Af sælgerne svar samme dag fremgik bl.a.:

Er der nogle ting som ellers er udbedret af sælger?

[...]

Køkken og badeværelser er renoveret, der er isat ventilatorer i badeværelser som er fugtstyret, før naturlig aftræk. Flere store træer der før skyggede for taget er fjernet, således mos mv. ikke længere har optimale levevilkår, nu får hele taget nemlig sol.

Indklagede videresendte sælgerne svar til klager samme dag.

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælgerne den 5. juli 2022 købte klager fritidshuset for 2,095 mio. kr. til overtagelse den 5. august 2022.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2024-0088 UL

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

[...]

Godkendelse af salgsoptilling

Sælger bekræfter med sin underskrift på nærværende købsaftale, at denne har gennemlæst og godkendt oplysningerne i salgsoptillingen ved påbegyndelse af salg, og igen inden underskrift på købsaftale - sælger bekræfter, at salgsoptillingen er korrekt.

I salgsoptilling af 5. juli 2022, som hørte til købsaftalen, havde indklagede beskrevet huset bl.a. således:

Sommerhuset er veludstyret og løbende renoveret, senest i 2019, med nyt køkken, nye senge, nye spisebordsmøbler og badeværelsesmøblement.

Handlen blev gennemført, og klager overtog fritidshuset.

Indklagede har oplyst, at klager i 2023 reklamerede over, at køkken og bad ikke var fra 2019. I den forbindelse skrev sælgerne den 24. april 2023 til indklagede bl.a.:

Vi har aldrig svaret at køkken eller badeværelse er nyt.

Må indrømme at jeg bare har læst løbende renoveret senest i 2019, køkken, senge, spisebordsmøbler osv.

Jeg tager lige for en god ordens skyld fat på min advokat og for råd omkring sagen.

Specielt omkring forældelses fristen herfor mv.

Den 3. august 2023 indgav klager klage over indklagede til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Klager klagede over, at indklagede havde givet forkerte oplysninger i salgsoptillingen ved at have oplyst, at der var nyt køkken og badeværelsesmøblement, og at indklagede dermed havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmægleriskik.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afsagde kendelse den 28. februar 2024, hvorved nævnet udtalte, at indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmægleriskik ved fejlagtigt i beskrivelsen af ejendommen i salgsoptillingen at have anført, at fritidshuset havde nye køkken- og badeværelseselementer. Disciplinærnævnet pålagde indklagede en bøde på 25.000 kr.

Klager har indhentet tilbud på nye køkkenelementer. Udgiften hertil andrager 119.883,75 kr.

Klager har endvidere indhentet tilbud på nye badeværelseselementer. Tilbuddet er på 47.309 kr.

J.nr. 2024-0088 UL

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har i salgsoptillingen givet forkerte oplysninger om alderen på køkken- og badeværelseselementer, og indklagede skal derfor betale erstatning til klager.

Klager købte fritidshuset i den tro, at der som anført i salgsoptillingen var nyt køkken og bad. Da huset var udlejet ved besigtigelsen, havde klager meget kort tid til at besigtige huset. Klager koncentrerede sig derfor alene om de andre vitale konstruktioner i huset.

Køkkenet er fra husets opførelse i 1992 og er ikke som oplyst udskiftet i 2019. Køkkenet er nedslidt og har mistet sin funktionalitet.

Det ene badeværelse er ligeledes fra husets opførelse, selvom det var oplyst udskiftet i 2019. Badeværelset er slidt, men funktionelt.

Indklagede har i salgsoptillingen særligt fremhævet alderen på køkken og badeværelsesinventar. Der er tale om en egenskab, der altid vil blive lagt særlig stor vægt på hos en køber. Derfor har indklagede haft en særlig pligt til at sikre sig, at denne oplysning var korrekt, således at klager kunne træffe købsbeslutning på korrekt grundlag.

Det fremgår ikke af salgsoptillingen eller andre bilag, som klager har fået udleveret, at oplysningen om køkken og bad stammede fra sælger. Dermed kan det lægges til grund, at oplysningen stammer fra indklagede. Dette er Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere enig med klager i.

Sælgerne har aldrig svaret på indklagedes henvendelser om, hvorvidt salgsoptillingen var korrekt. Dette bør ikke komme klager til skade.

Der skal ved opgørelsen af erstatningen ikke ske en afskrivning for 5 år som anført af indklagede, men for 3 år for perioden fra 2019 til 2022, hvor handlen blev indgået.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at indklagede skal betale erstatning til klager.

Oplysningen om køkkenets og badeværelsets alder kom fra sælgerne. Sælgerne har godkendt salgsoptillingens ordlyd. Sælgerne kunne derfor ikke undgå at være bekendt med, hvilke oplysninger om køkken og bad der fremgik af salgsoptillingen

J.nr. 2024-0088 UL

og dermed blev videregivet til klager. Det virker utroværdigt, at sælgerne troede, at det alene var blevet oplyst, at køkken og bad var blevet løbende renoveret.

Sælgerne er blevet oplyst om, at oplysningerne i salgsoptillingen betragtes som værende en garanti.

Det fremgår tillige af købsaftalen, at sælgerne skriver under på at have gennemlæst og godkendt oplysningerne i salgsoptillingen og bekræfter, at den er korrekt.

Det bestrides, at indklagede havde pligt til at forfølge forholdets opklaring yderligere.

Indklagede har ikke haft nogen interesse i at give disse oplysninger til klager. Sælgerne bekræftede da også at have læst indklagedes beskrivelse i salgsoptillingen, men at de bare havde læst den anderledes.

I juni 2022 forud for handlens indgåelse havde klager en række spørgsmål om huset. Klager spurgte om, at der var nogle ting, som ellers var udbedret af sælgerne. Hertil svarede sælgerne, at køkken og bad var renoveret. Klager blev således oplyst herom inden handlen. Klager kunne have spurgt mere konkret ind til dette, eftersom sælgerne ikke oplyste, at køkken og bad var nyt.

Klagers tabsopgørelse afvises i det hele. Såfremt nævnet skulle nå frem til, at klager har krav på erstatning, kan klager højst forvente at modtage et køkken og bad fra 2019, hvorfor der skal ske afskrivning på 5 år. Ifølge praksis kan der ikke fås "nyt for gammelt".

Nævnet udtaler:

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Af § 46, stk. 1, i samme lov følger:

"Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter."

Nævnet lægger til grund som oplyst af klager, at både køkken- og

J.nr. 2024-0088 UL

badeværelseselementer er fra 1992.

Indklagede har derimod i salgsoptillingen fejlagtigt oplyst, at køkken- og badeværelseselementerne var opsat i 2019.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at oplysningen om nyt køkken og bad i 2019 stammede fra sælgerne.

Nævnet finder, at indklagede dermed har handlet ansvarspådragende over for klager. Nævnet finder det ikke godtgjort, at klager ikke var i god tro om salgsoptillingens oplysninger om alderen på køkken- og badeværelseselementer.

Nævnet finder herefter, at indklagede skal erstatte klager 100.000 kr. Der er ved fastsættelsen af erstatningen taget hensyn til, at klager ikke kan få erstatning svarende til helt nye køkken- og badeværelseselementer, da disse på handelstidspunktet var ca. 3 år gamle efter oplysningerne i salgsoptillingen.

Da klager har fået medhold i klagen, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klager, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

Konklusion:

Klagen tages til følge.

Indklagede skal betale 100.000 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 11. juli 2024, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.


Benedikte Holberg
formand