

J.nr. 2021-0064 LI

København, den 7. december 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 10. marts 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har handlet ansvarspådragende ved fejlagtigt at oplyse, at der var gulvvarme i hele stueetagen i den ejendom, som klagerne købte, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne var interesserede i at købe en ejendom, som indklagede havde til salg.

Det fremgik af salgsoptilling af 25. november 2020, som klagerne fik udleveret, bl.a.:

J.nr. 2021-0064 LI

Unik investeringsmulighed for håndværkeren

- Håndværkertilbud
- Mulighed for højt afkast
- Gulvvarme i stueetagen
- Mangler blot færdiggørelse
- God beliggenhed i kvarteret

[...]

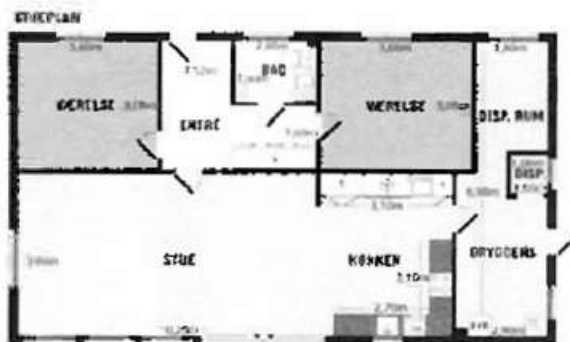
Beskrivelse:

Beliggende i det "gode hjørne" af [område], tæt på [vejnavn] og S-tog, finder du denne 1½ plans villa, der mangler færdiggørelse af hele 1. salen. Huset har været under renovering af ejer, der er uddannet VVS'er men som af personlige årsager ønsker at sælge huset i stedet for at gøre 1. salen færdig. Det indtil videre udførte arbejde, er udført på en absolut ordentlig måde, så du overtager hermed et projekt, der blot skal arbejdes videre med og ikke laves forfra.

Huset betragtes at ligge rigtig godt placeret i kvarteret, med god og acceptabel afstand til støj fra motorvejen. Haven er ganske fin og er perfekt til børnefamilien. Her er gode opbevaringsmuligheder i skuret bagerst i haven, ligesom der er en fin indkørsel, der mangler en carport, men ellers ligger godt på grunden og er nem at lave. Huset fik rejst spær i 2019, så taget mangler blot den yderste del af tagdækningen, som oprindeligt var tiltænkt et naturskifer tage. Spærrene er dimensioneret til et tungere tag, så det er muligt at lægge f.eks. letvægtstegl eller lignende. Hele 1. salen står "rå", som det fremgår af billederne. Her er ingen kælder, som du skal "slås" med for at gøre brugbar og anvendelig. 1. salen er gjort klar til strøm og varme. Stueetagen har vandbåren gulvvarme og flotte bambusgulve som er meget slidstærke. Her er 2 rigtig gode værelser samt et godt og pænt badeværelse med bruseniche.

Mægleren anbefaler: Lav trappe op til 1. salen således man indretter 3 soveværelser samt 1 badeværelse evt. med badekar. Lav karnapper i værelserne, så de virker større samt lav en ekstra værelse/stue for enden af huset mod syd, og lav et stort glasparti fra gulv til loft, da der her er en fænomenal udsigt over kvarteret. Køkkenet er pænt nok, men kan fornyes med nye fronter og bordplads uden at skifte alle korpus. Puds facaden, evt. med 50mm facadebats, for en pæn og ensartet facade.

[...]



Vejledende plantegning uden ansvar

J.nr. 2021-0064 LI

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 25. og 26. november 2020 og af sælger den 30. november 2020 købte klagerne ejendommen for en kontantpris på 4,25 mio. kr. med overtagelse den 1. februar 2021. Det fremgik af købsaftalen, at klagerne var repræsenteret af advokat i forbindelse med handlen. Det fremgik videre af købsaftalen, at klagerne bl.a. fik udleveret sælgers oplysninger om ejendommen af 5. februar 2020, en tilstandsrapport og et energimærke.

Det fremgik af energimærke af 6. december 2018 bl.a.:

Gulve	Investering	Årlig besparelse
TERRÆNDÆK Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 100 mm leca under betonen. Forholdet er skønnet Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 200 mm mineraluld/polystyrenplader under betonen. Terrændæk er udført i beton med strøgulve og isoleret med 50 mm mineraluld mellem strøer. Under betonen er isoleret med 150 mm mineraluld/polystyren.		

[...]

VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
KEDLER Ejendommen opvarmes med en 13,7 kW Bosch gaskedel. Gaskedlen er placeret i bryggers. Kedlen er tilsluttet bygningens centralvarmesystem, og opvarmer til både brugsvand og rumopvarmning. Kedlen er en nyere kondenserende kedelunit og er forsynet med nyere gasbrænder.		

Varmefordeling	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er desuden gulvvarme i rum med nyrenoverede gulve		

Det fremgik af tilstandsrapport af 24. november 2020 bl.a.:

J.nr. 2021-0064 LI

SKADER INDE I BEBOELSE**BEBOELSE - Stueplan - Bryggers**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Terrazzogulv i bryggers mangler reetablering efter ombygning.	-	-
9		Gulvafløb i bryggers fremstår som på byggetidspunktet.	-	-
10		Væg omkring dør til depotrum mangler færdiggørelse.	Del nedrevet i forbindelse med ombygning	-
11		Pudset loft i bryggers med skader.	-	-
12		Afsluttende arbejder/finish i forbindelse med montering af gaskedel mangler.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Depotrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Skader på parketgulv i depotrum.	-	-
14		Væg omkring dør til bryggers mangler færdiggørelse.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Samlingen mellem afløbsskålen og risten er lavet med beton.	Da betonen ikke er vandtæt, er der risiko for fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner.	Tætningen i afløbet er ikke lavet håndværksmæssigt korrekt.

[...]

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

[...]

VVS	SVAR
-----	------

[...]

13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Nej
------	--	-----

[...]

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

[...]

VVS-installationer	Gas/centralvarme, gulvvarme, vand.
--------------------	------------------------------------

Det fremgik af sælgers oplysninger om ejendommen afgivet den 5. februar 2020 bl.a.:

BOLIGEN OG NÆROMRÅDET Hvad er de 3 bedste ting ved din bolig? Er der et bestemt sted i området, du vil fremhæve? <i>Fx køkkenrummet, morgensolen på terrassen, fællesskabet i området</i>
--

[...]

J.nr. 2021-0064 LI

gulvvarme i hele huset.

[...]

GULVVARME	
Markér, hvilke rum der er gulvvarme i.	
Badeværelse	X
Værelser	X
Bryggers	
Stue	X
Køkken	X
Andet	gang.

Den 3. januar 2021 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Vi har i dag overtaget [ejendommen].

[Indklagedes medarbejder] bad os om at sende en mail med de bemærkninger som der måtte være til overtagelsen og de foreløbige bemærkninger kommer her.

[...]

14. Gulvvarme i badeværelse, gang og soveværelse virker ikke.

Der er intet varme på badeværelset, gangen og soveværelset. Der ses tomme rør både på soveværelset og i bryggeres. Det er tydeligt at gulvvarmen ikke er tilsluttet.

Der var i salgsoptstillingen oplyst at der var gulvvarme i hele bygningen, hvorfor det må forventes at det fungerer. Dette tyder det dog ikke på. Det er ikke blevet oplyst af sælger eller dennes rådgiver, at det ikke virker.

Dette skal udbedres. Sælger skal afholde alle omkostninger til dette og tilslutning/indkøring af dette.

15. Gulvvarmestyring

Der ses ingen styring til gulvvarmen, så der er ikke mulighed for at regulere varmen.

Dette skal udbedres. Sælger skal afholde alle omkostninger til dette og tilslutning/indkøring af dette.

Den 4. januar 2021 svarede indklagede bl.a.:

Vi har gennemgået købers nedenstående punkter og med sælger og sælgers svar kommer her:

[...]

Sælger er selv VVS'er – sælger vil gerne komme forbi og kigge på det og aftale nærmere – oplys venligst et tidspunkt der passer køber.

[...]

J.nr. 2021-0064 LI

Man kan styre det på termostaten på shunten. Sælger viser hvordan når sælger kommer forbi.

Den 12. januar 2021 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

En opsamling på det møde vi havde på ejendommen den i går d. 11.01.2021.

På mødet talte vi om de forskellige gulvvarme installationer som umiddelbart gav anledning til en længere drøftelse.

Som nævnt i tidligere mail bekræftede sælger vores mistanke om, at gulvvarmen ikke er funktionsdygtig i gangen, badeværelse og soveværelse.

Sælger forklarede, hvordan hans oprindelig tanke var vedr. gulvvarmen og anviste, hvor de forskellige slanger hørte sammen.

Efter vores møde i dag er det nu helt tydeligt og uden tvivl at der er en uoverensstemmelse med det solgte og de faktiske forhold. Gulvvarmen i 3 rum er ganske enkelt ikke tilsluttet, hvilket sælger var enig i. Jeg havde en vvs-mester med til at bistå mig i de tekniske termer og installationerne. Han prissætter, hvad det koster at lave gulvvarmen således at den lever op til det solgte, altså en funktionsdygtig gulvvarme.

Denne pris skal sælger refundere køber med, eftersom ejendommen er blevet solgt med oplysning at der er gulvvarme i huset. Dertil er der på intet tidspunkt nævnt noget om at gulvvarmen ikke er tilsluttet i de førnævnte rum.

Samme dag skrev indklagede til klagernes advokat bl.a.:

Vi drøfter købers nedenstående mail med sælger og vender tilbage.

Skødet er som bekendt i dag blevet anmærkningsfrit og jeg skal til at frigive købesummen. Jeg har i den forbindelse spurgt sælger, om denne er indstillet på at der tilbageholdes et beløb i købesummen indtil videre for så vidt angår den manglende gulvvarme.

Hvis sælger ikke giver samtykke til dette, kan der ikke tilbageholdes noget i købesummen for manglerne, jfr. købsaftalens standardbestemmelsernes pkt. 8 (*Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav*), det formoder jeg at du er enig i.

Der vil uanset sælgers svar blive tilbageholdt til refusionssaldo og indtil indefrosset grundskyld er indfriet.

Jeg vender tilbage hurtigst muligt.

Senere samme dag svarede klagernes advokat bl.a.:

Tak, jeg ser frem til et hurtigt svar.

Jeg håber at sælger er indstillet på at der sker udbedring af de konstaterede fejl, ellers vil jeg råde min klient til at vi straks rejser en sag, og den løfter jeg gerne.

Den 13. januar 2021 skrev indklagede til klagernes advokat bl.a.:

J.nr. 2021-0064 LI

Jeg vender tilbage med sælgers bemærkninger senere i dag – sælger har dog oplyst mig, at sælger ikke er indstillet på en tilbageholdelse af købesummen.

Den 15. januar 2021 skrev indklagede på ny til klagernes advokat:

Jeg har talt med sælger.

Sælger er ikke indstillet på at refundere noget beløb.

Hvis køber ønsker det, vil sælger – der som tidligere oplyst er VVS'er – tilbyde at tilslutte gulvvarmen i de to rum nu og på badeværelset, når køber er færdig med førstesalen.

Den 25. januar 2021 skrev klagernes advokat til sælger bl.a.:

Efter møde med min klient [den ene klager] vedrørende den manglende gulvvarme i stueetagen, samt hullet i væggen i soveværelset, rettes hermed henvendelse vedrørende udbedring af mangleme.

Iht. salgsopstillingens forside, som er en del af købsaftalen, er gulvvarme et af salgspunkterne der fremhæves som et af de fem salgspunkter, *"Gulvvarme i stueetagen"*. Herudover er der anført følgende i beskrivelsen i salgsopstillingen på side 1, *"Huset har været under renovering af ejer, der er uddannet VVS'er, men som af personlige årsager ønsker at sælge huset i stedet for at gøre 1. sal færdig"*. Gulvvarme er etableret i stueetagen af dig, og selvom du er velvidende om, at gulvvarmen ikke fungerer pga. manglende tilslutning, sælges huset med oplysning.

Man har som sælger en loyal oplysningspligt, til at oplyse køber om væsentlige fejl og mangler ved ejendommen, som sælger kender eller burde kende til. Denne væsentlige mangel ville min klient have lagt vægt på ved købsbeslutningen, såfremt min klient var gjort bekendt med manglerne. Der er ikke tale om en bagatelgrænse, da beløbet langt overstiger dette. I gennemgår ejendommen sammen den 11. januar 2021, hvor du oplyser til min klient, at du er bekendt med at gulvvarmen ikke virker. Dette er første gang min klient bliver bekendt med manglen.

Derudover er anført i tilstandsrapportens punkt 13.5, at *"sælger har oplyst, ikke at have kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termoventiler, der ikke virker"*. Den loyale oplysningspligt iht. udarbejdelse af tilstandsrapporten, er dermed heller ikke iagttaget overfor (den byggesagkyndige), der udfører tilstandsrapporten på ejendommen.

Min klient finder ved gennemgangen, desuden et hul i væggen i skabet i soveværelset. Hullet er ligeledes heller ikke anført i tilstandsrapporten, hvor det oplyses, at sælger ikke har kendskab til revner i indervægge jf. punkt 6.1 i tilstandsrapporten.

I henhold til ovenstående, hvor du har tilsidesat den loyale oplysningspligt, skal vi en sidste gang opfordre til, at du afholder udgifterne for udbedring af manglende gulvvarme i stueetagen samt hullet i væggen i soveværelset. Udbedringerne foretages af autoriserede håndværkere. I alt iht. vedlagte tilbud kr. 41.703,75.

Jeg imødeser et svar på ovenstående indenfor en uge, hvorfor vi ellers vil udtage stævning herfor.

Samme dag skrev indklagede til klagernes advokat bl.a.:

J.nr. 2021-0064 LI

Som allerede oplyst er sælger ikke indstillet på at betale noget til køber.

Som bekendt ER der gulvvarme – det skal blot tilsluttes og det har sælger tilbudt at gøre, hvilket køber har afvist.

Vedrørende det vedhæftede tilbud fra jer har sælger følgende bemærkninger: Tilbuddet er en pris på en helt ny gulvvarmeanhed, ikke på en tilkobling af det system, som sidder der i forvejen. Det system, som sidder der nu, virker og har altid være styret på denne måde. Sælger vil under ingen omstændigheder betale for nye gulvvarmeinstallationer (montering, materialer).

Endvidere blev der under sælgers møde med køber og købers VVS'er flere gange fra købers side sagt, at køber ville have et helt nyt gulvvarmesystem, i stedet for at tilslutte det nuværende og det er købers egen beslutning at udskifte gulvvarmen og køber må dermed selv stå for udgiften til dette.

Endelig er køber selv bygningskonstruktør og må dermed anses for at være professionel i denne sammenhæng.

Vedrørende hullet i muren og det vedhæftede tilbud oplyser sælger, at der på sælgers og købers møde, hvor de påståede mangler blev gennemgået, slet ikke blev talt om reparationer af huller. Hullet, som har været synligt hele salget igennem, er under bagatelgrænsen og det fremsendte tilbud er helt urealistisk højt for spartling af et hul. Endvidere er ejendommen købt som beset af køber med ansvarsfraskrivelse for sælger, jfr. købsaftalens side 2:

at køber af den medvirkende ejendomsmægler er gjort bekendt med,

at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld

Såfremt køber fortsat mener at have et krav, kan stævning sendes til sælgers advokat, [...], som er c.c. denne mail, idet jeg nu afslutter handlen herfra.

Klager har sendt 2 udaterede tilbud fra et VVS-firma vedrørende gulvvarme til nævnet. Det fremgår heraf bl.a.:

Vvs arbejde : tilslutte gulvvarme
etablering af gulvvarme i bryggers og disponibelt rum
Opsætning af gulv-varmeshunt, telestater samt styreboks til 2 kredse tilsluttet frem og retur på kedel.
Udlægning af slange i bryggers samt disponibelt rum , på rionet. Tilslutte blandeshunt samt trykprøve. (rionet er ikke indregnet i prisen)
Opsætning af følere . Opstart og indregulering
18.550.- + moms (kr. 23.187,50 inkl. moms)

[...]

J.nr. 2021-0064 LI

Vvs arbejde : tilslutte gulvvarme
Dette tilbud beskriver udelukkende en måde at etablere funktionsdygtig forsyning for at få varme på kredse.
Eksisterende gulvvarme er delvist tilsluttet. Visse slanger/ kredse er ikke tilsluttet.
De kredse som er tilsluttet forsynes via gammel sløjfe og styreboks som ikke fungerer optimal.
Eksisterende sløjfe og styreboks udskiftes til ny styreboks og sløjfe hvor der kan tilsluttes alle nuværende kredse.
Forsyning til wc/bad tilsluttes via den fremtidige forsyning der ellers skal bvruges til forsyning 1. sal.
Opgave:
Aftapning og frakobling
Opsætning af ny blandsløjfe type Roth med 6 kredse
Tilslutning af slanger. :
Stue/køkken : 2 kredse
1. Værelse : 1 kreds
Gang : 1 kreds
Wc/bad : 1 kreds
2. Værelse : 1 kreds
Montering af telestater og trådløse følere
Påfyldning af vand på anlæg. Opstart og indregulering
Total tilbudspris kr. 28.113.- + moms (kr. 35.141,25 inkl moms)
Forudsætninger :
Elektriker arbejde er ikke indregnet. Der skal forefindes lovligt tilslutnings kontakt med afbryder.
Det forudsættes at slanger er lagt korrekt og at der ikke er lækager.
De synlige slanger lægges samlet langs gulv i bryggers og isoleres ikke.
Alt ikke beskrevet, er ikke indregnet i pris

Klager har videre sendt tilbud fra en murer dateret 1. marts 2021:

J.nr. 2021-0064 LI

[Ejendommen]**Tilbud vedr. etablering af gulvvarme i bryggers, wc og disponibelt rum i forlængelse af bryggers.**

Opbrydning og bortskaffelse af terrazzogulv i bryggers samt betongulv i wc og disponibelt rum.

Bortskaffelse af affald incl afgifter

Levering og udlægning af isolering og støbning af betondæk med udlagt rionet til gulvvarme.

Støbning af nyt terrazzodæk i alle rum.

kr 36.750,00

Alle arbejder vedr. udlægning af gulvvarmeslanger og tilslutning af dette er *ikke* inkl. i prisen.

Samlet incl materialer excl moms

36.750,00

I alt incl moms

45.937,50**Klagerne har bl.a. anført:**

Indklagede skal erstatte klagerne 104.266,25 kr. på grund af den manglende gulvvarme.

Det fremgik af salgsopstillingen, at der var "Gulvvarme i stueetagen". Punktet var fremhævet i salgsopstillingen.

Det har efterfølgende vist sig, at gulvvarmen ikke var tilsluttet i soveværelse, badeværelse og gang, og at der ikke er mulighed for at tilslutte det til det eksisterende varmeanlæg på grund af manglende tilslutningsmulighed.

Efter klagerens overtagelse oplyste sælger mundtligt på et møde den 11. januar 2021 på ejendommen, at han var bekendt med, at gulvvarmen ikke var tilsluttet eller kunne tilsluttes til det eksisterende varmeanlæg. Sælger oplyste yderligere, at han havde gjort indklagede opmærksom på, at gulvvarmen ikke var tilsluttet, og at der ikke var etableret gulvvarme i bryggerset. Klagerens VVS-mand overhørte oplysning herom.

Den manglende tilslutning af gulvvarme er en væsentlig fejl. Beløbet til tilslutning af gulvvarmen er ikke et bagatelagtigt beløb. Der burde have været taget højde herfor i salgsopstillingen og dermed i prissætningen af ejendommen.

J.nr. 2021-0064 LI

Det er ikke korrekt, som anført af indklagede, at ejendommen i salgsperioden ikke var opvarmet, hvorfor det ikke var muligt at kontrollere, om der var varme i gulvene. Gulvvarmen i køkkenet var tilsluttet, og køkkenet var opvarmet i den salgsperiode, hvor klagerne havde været på ejendommen. Indklagede burde have kunnet mærke forskel, idet der var en stor temperaturforskel i rummene i forhold til køkkenet.

Indklagede er professionel og burde ved sin besigtigelse af ejendommen have kendskab til, at når der er installeret en radiator, er det sandsynligt, at der ikke er indlagt gulvvarme.

Der er videre ikke etableret gulvvarme i bryggers, toilet og et disponibelt rum til trods for, at det af salgsopstillingen fremgik, at der var gulvvarme i stueetagen. Indklagede har ikke på noget tidspunkt omtalt, at der ikke var gulvvarme i disse rum.

Indklagede har anført, at klagerne havde en udvidet undersøgelsespligt i forbindelse med handlen. Klagerne vil i den forbindelse fremhæve, at indklagede i salgsmaterialet lagde stor vægt på, at det kun var førstesalen i ejendommen, der manglede færdiggørelse, og at stueetagen havde gennemgået en totalrenovering.

Besigtigelsen den 21. december 2020, som indklagede henviser til, omhandlede alene spærkonstruktionen. Eftersom indklagedes salgsmateriale beskrev ejendommen som nyrenoveret i stueetagen, har klagerne ikke noteret at skulle inspicere hele stueetagen og alle installationerne her, ej heller klagers uddannelse og erhverv som bygningskonstruktør taget i betragtning. En uddannelse som bygningskonstruktør giver vedkommende et overordnet kendskab til byggeprocesser, byggejura og processtyring, men ikke nødvendigvis et kendskab til tekniske installationer, herunder VVS-installationer. Derfor havde klager ikke de nødvendige forudsætninger for at konstatere, om gulvvarmen virkede.

Det er ikke korrekt, som anført af indklagede, at klagerne ikke har iagttaget deres tabsbegrænsningspligt. Klagerne var ikke forpligtede til at vælge at lade sælger selv tilslutte gulvvarmen. Klagerne ønsker, at et VVS-firma, som ikke er involveret i sagen, skal udføre dette. Klagerne har ikke tillid til, at sælger kan udføre tilslutningen i henhold til gældende standarder, eftersom sælger åbenlyst ikke har etableret gulvvarmen inden salg af ejendommen. Desuden ville sælger hverken indkøbe eller betale for de materialer, der skulle anvendes for, at tilslutningen kunne udføres.

De af klagerne indhente tilbud beror udelukkende på arbejder, der skal foretages som konsekvens af manglende gulvvarme. At sælger vil udføre etableringen af gulvvarmen for under det halve af markedsprisen, er ikke sammenligneligt i forhold til den indhente pris.

J.nr. 2021-0064 LI

Tilbuddet på 35.141,25 kr. fra VVS-firmaet vedrører den manglende tilslutning af gulvvarme med opførelse af gulvvarmeshunter, som mangler. Tilbuddet fra murer på 45.937,50 kr. og tilbuddet på VVS-arbejder på 23.187,50 kr. vedrører manglende gulvvarme i bryggers og disponibelt rum.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Det skal generelt bemærkes, at ejendommen under hele formidlingsperioden fremstod som et ikke-færdiggjort ombygningsprojekt. Sælger havde påbegyndt en større ombygning af ejendommen, men havde ikke færdiggjort denne. Dette besværliggjorde formidlingen af ejendommen på flere områder.

Indklagede har ikke handlet ansvarspådragende i relation til den manglende tilslutning af gulvvarme, idet indklagede ikke var bekendt med dette forhold. Indklagede har blot videregivet de oplysninger om ejendommens gulvvarme, som sælger har givet indklagede. Sælger kendte naturligvis ejendommens installation langt bedre end indklagede. Sælger var selv sagkyndig inden for området og har selv udført installationerne. Af sælgeroplysningsskemaet fremgik, at der var gulvvarme i hele huset. Det fremgår videre, at det var en oplysning, som sælger bad indklagede om at fremhæve i sin beskrivelse af boligen. Klagerne har også fået udleveret skemaet i forbindelse med handlen.

Det fremgik videre af energimærke og tilstandsrapport, at der var installeret gulvvarme i ejendommen.

Indklagede havde derfor ikke nogen grund til at antage, at sælgers oplysninger om gulvvarme ikke var korrekte, ligesom indklagede ikke havde viden om gulvvarmens funktionsdygtighed. Indklagede bestrider, at sælger skulle have oplyst til indklagede, at gulvvarmen ikke var tilsluttet.

Indklagede har ikke i sin egenskab af ejendomsmægler den fornødne kompetence til at se, om et gulvvarmesystem er tilsluttet, ligesom indklagede ikke er forpligtet til at påse bygningsinstallationernes funktionsdygtighed.

Det skal desuden bemærkes, ejendommen ikke i forbindelse med salget var beboet, at ejendommen var under ombygning med direkte åbning til et uisoleret tagrum fra husets stueplan, og at ejendommen ikke var opvarmet i formidlingsperioden. Det var derfor ikke muligt at kontrollere, om der var varme i gulvene ved de fremvisninger og

J.nr. 2021-0064 LI

besøg, som indklagede havde på ejendommen i forbindelse med salget.

For så vidt angår den manglende gulvvarme, skal det indledningsvis nævnes, at det, som klagerne beskriver som bryggers, WC og disponibelt rum, var ét og samme rum, idet disse 3 rum havde fået fjernet vægge helt eller delvist, og var slået sammen til ét rum. Dette betegnes fremadrettet som "bryggerset". Ved fremvisningerne fremstod bryggerset med delvist nedrevne gulve, vægge og lofter. Derudover fremstod det som et stort rod af ledninger, slanger og en masse opbevaring. Den eneste del af rummet, som var tilgængeligt, var en mindre passage til stigen til tagetagen.

Indklagede vidste ikke, at der i denne del af stueetagen ikke var gulvvarme, eftersom indklagede stolede på de oplysninger om, at der var gulvvarme i hele huset, som indklagede havde fået af sælger. Ejendommen var videre ikke opvarmet under formidlingsopdraget.

Det var mere nærliggende for klagerne at opdage dette forhold, idet den ene af klagerne er bygningskonstruktør af uddannelse og profession. Derudover havde klagerne besigtiget ejendommen flere gange før endelig indgåelse af købsaftalen. Et af besøgene var netop med henblik på at inspicere de arbejder, som sælger havde lavet på ejendommen.

Klagerne havde adgang til ejendommens dokumenter fra den 25. november 2020, købsaftalen blev indgået den 30. november 2020, og klagerens advokat meddelte endelig handel den 21. december 2020. I forbindelse med den ene klagers besøg på ejendommen den 19. december 2020 gennemgik klager ejendommen grundigt med henblik på opmåling af spærddimensioner og gennemgang af ejendommens installationer i netop bryggerset. Klager havde derfor med sin fagkundskab taget i betragtning rig mulighed for at opdage denne del.

Klagerens opgørelse af tabet bestrides, idet klagerne ikke har iagttaget deres tabsbegrænsningspligt.

Sælger har tilbudt at tilslutte gulvvarmen, hvilket ville ske med fuld autorisation, da sælger selv er VVS'er af uddannelse, men dette har klagerne afslået uden egentlig begrundelse herfor.

De af klagerne indhentede tilbud på gulvvarme er ensidigt indhentede tilbud. Indklagede mener, at de pågældende arbejder kan udføres langt billigere. De indhentede tilbud indeholder også delvist beløb til etablering af nyt gulv i bryggerset samt gulvvarme på førstesalen, hvilket klagerne ikke er blevet lovet. Klagerne må

J.nr. 2021-0064 LI

selv afholde udgiften hertil.

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 samme lovs § 25:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse."

De indklagede har i salgsopstillingen bl.a. anført: "Stueetagen har vandbåren gulvvarme [...]". På forsiden af salgsopstillingen under "Unik investeringsmulighed for håndværkeren" har indklagede som et af fem punkter fremhævet, at der var gulvvarme i stueetagen.

Det fremgik af sælgeroplysningsskemaet, at sælger oplyste, at der var "gulvvarme i hele huset", og under punktet "Gulvvarme" sat kryds i badeværelse, stue, værelser, og gang. I feltet "bryggers" var der ikke sat kryds.

Det fremgik af energimærket bl.a.: "Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er desuden gulvvarme i rum med nyrenoverede gulve."

Efter det oplyste manglede der gulvvarme i de 3 rum, som udgjorde bryggerset.

Nævnet finder, at oplysningerne i sælgerskemaet, hvor der ikke var oplyst om gulvvarme i bryggers, og oplysningerne i energimærket, hvoraf fremgik, at der var radiatorer, burde have givet indklagede anledning til at betvivle oplysningerne om, at der var gulvvarme i de 3 rum, som udgjorde bryggerset. Indklagede burde herefter have fået dette nærmere undersøgt hos sælger.

Nævnet finder, at indklagede ved den forkerte oplysning om gulvvarme i bryggerset har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

J.nr. 2021-0064 LI

Klagerne har fremlagt tilbud på etablering af gulvvarme i bryggers, wc og disponibelt rum, herunder opbrydning og bortskaffelse af terrazzogulv og betongulv og støbning af terrazzogulv i rummene samt lægning af gulvvarme. Nævnet finder, at der i erstatningsudmålingen skal tages hensyn til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at terrazzogulvet i bryggerset manglede, og at det af de indklagede er oplyst, at bryggers, WC og disponibelt rum var ét og samme rum, og at rummet fremstod med delvist nedrevne gulve. Klagerne måtte herefter påregne selv at skulle afholde udgift til reetablering af gulve. Nævnet finder herefter, at erstatningen passende kan fastsættes til 23.000 kr.

Klagerne har oplyst, at gulvvarmen ikke er tilsluttet i soveværelse, badeværelse og gang, og at der ikke er mulighed for at tilslutte det til det eksisterende varmeanlæg. Klagerne har videre oplyst, at sælger den 11. januar 2021 i forbindelse med et møde på ejendommen efter klagerens overtagelse mundtligt oplyste, at han var bekendt med, at gulvvarmen ikke var tilsluttet eller kunne tilsluttes til det eksisterende varmeanlæg. Nævnet finder det ikke godtgjort, at sælger før handlens indgåelse har oplyst indklagede herom. Nævnet finder, at indklagede ikke havde pligt til at undersøge, om gulvvarmen var tilsluttet. Indklagede har derfor ikke tilsidesat sine pligter ifølge loven, og nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne for den manglende tilslutning til gulvvarme i disse rum.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes fejlagtige oplysning om gulvvarme i bryggerset tages til følge.

Klagen over manglende oplysning om tilslutning af gulvvarme tages ikke til følge.

De indklagede skal betale 23.000 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 10. marts 2021, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

J.nr. 2021-0064 LI

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand

København, den 1. marts 2022

T I L L Æ G
T I L
K E N D E L S E

Klager

mod

Indklagede

Efter afsigelse af kendelse den 7. december 2021 har klagerne påpeget, at det ikke er korrekt, når det i kendelsen er anført, at terrazzogulvet i bryggerset manglede, at bryggers, WC og disponibelt rum var ét og samme rum, og at rummet fremstod med delvist nedrevne gulve.

J.nr. 2021-0064 LI

Klagerne har samtidig fremlagt dokumentation for, at terrazzogulvet ikke manglede, og at der var tale om 3 separate rum uden delvist nedrevne gulve.

Klagerne har anmodet om, at sagen genoptages, og at klagerne tilkendes en højere erstatning end de 23.000 kr., der blev tilkendt ved kendelsen af 7. december 2021.

Indklagede har fået forelagt klagernes indsigelser til kendelsen. Indklagede har anført, at den af klagenævnet fastsatte erstatning på 23.000 kr. er rimelig og derfor ikke bør forhøjes. Beløbet er allerede betalt til klagerne.

Indklagede har videre oplyst, at klagerne måtte forvente betydelige udgifter til istandsættelse af de omhandlede rum, og at klagerne derfor ikke kunne forvente at få dækket den fulde udgift til nyt gulv m.v. Klagerne har således ikke krav på at få erstattet gammelt med nyt.

Nævnet har besluttet at genoptage sagen på grund af de nye oplysninger til sagen, og kendelsen ændres herefter således:

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 samme lovs § 25:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse."

De indklagede har i salgsopstillingen bl.a. anført: "Stueetagen har vandbåren gulvvarme [...]". På forsiden af salgsopstillingen under "Unik investeringsmulighed for håndværkeren" har indklagede som et af fem punkter fremhævet, at der var gulvvarme i stueetagen.

Det fremgik af sælgeroplysningsskemaet, at sælger oplyste, at der var "gulvvarme i

J.nr. 2021-0064 LI

hele huset", og under punktet "Gulvvarme" sat kryds i badeværelse, stue, værelser, og gang. I feltet "bryggers" var der ikke sat kryds.

Det fremgik af energimærket bl.a.: "Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er desuden gulvvarme i rum med nyrenoverede gulve."

Klagerne har fremlagt fotos af bryggers, et mindre disponibelt rum og et lille toiletrum. I bryggerset er der terrazzogulv, i det disponible rum og i toiletrummet er der betongulv/fliser. Det fremgår videre af de fremlagte fotos, at der er radiatorer i bryggers og i det disponible rum. Efter det oplyste var der ikke gulvvarme i disse 3 rum.

Nævnet finder, at når der i bryggers og det disponible rum var radiatorer, når der ikke var oplyst om gulvvarme i bryggers i sælgeroplysningsskemaet, og når det af energimærket fremgik, at der var radiatorer, havde indklagede anledning til at betvivle oplysningerne om, at der var gulvvarme i de 3 rum. Indklagede burde herefter have fået dette nærmere undersøgt hos sælger.

Nævnet finder, at indklagede ved den forkerte oplysning om gulvvarme i de 3 rum har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Klagerne har fremlagt tilbud på etablering af gulvvarme i bryggers, disponibelt rum og toiletrum, herunder opbrydning og bortskaffelse af det eksisterende terrazzogulv og betongulv og støbning af terrazzogulv i rummene samt lægning af gulvvarme. Nævnet finder, at der i erstatningsudmålingen skal tages hensyn til, at der er tale om ældre gulve, der ved etablering af gulvvarmen erstattes af helt nye gulve. Nævnet finder herefter, at erstatningen passende kan fastsættes til 50.000 kr.

Da indklagede allerede har betalt erstatningsbeløbet på 23.000 kr. til klagerne, skal indklagede herefter betale 27.000 kr. til klagerne.

Klagerne har oplyst, at gulvvarmen ikke er tilsluttet i soveværelse, badeværelse og gang, og at der ikke er mulighed for at tilslutte det til det eksisterende varmeanlæg. Klagerne har videre oplyst, at sælger den 11. januar 2021 i forbindelse med et møde på ejendommen efter klagerens overtagelse mundtligt oplyste, at han var bekendt med, at gulvvarmen ikke var tilsluttet eller kunne tilsluttes til det eksisterende varmeanlæg. Nævnet finder det ikke godtgjort, at sælger før handlens indgåelse har oplyst indklagede herom. Nævnet finder, at indklagede ikke havde pligt til at undersøge, om gulvvarmen var tilsluttet. Indklagede har derfor ikke tilsidesat sine pligter ifølge loven, og nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale

J.nr. 2021-0064 LI

erstatning til klagerne for den manglende tilslutning til gulvvarme i disse rum.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes fejlagtige oplysning om gulvvarme i bryggers, disponibelt rum og toiletrum tages til følge.

Klagen over manglende oplysning om tilslutning af gulvvarme tages ikke til følge.

Indklagede skal betale 27.000 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 10. marts 2021, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand