

J.nr. 2024-0016 UL/li

København, den 18. marts 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

Lars Elbæk ApS
Strandvejen 320
2930 Klampenborg

Nævnet har modtaget klagen den 15. februar 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, der stod for salget af klagernes ejerlejlighed, at køberne ikke i forbindelse med handlen blev oplyst om en vandskade hos underboen, der udsprang fra ejerlejlighedens tagterrasse, og om indklagede dermed har undladt at varetage klagernes interesser og skal fortabe sit vederlag.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne ejede en ejerlejlighed, hvortil der var tilknyttet eksklusiv brugsret til en tagterrasse. Tagterrassen var belagt med tagpap og lå over underboens ejerlejlighed. Det fremgår af sagen, at der på tagterrassen var opsat gelænder, og at der nogle steder på tagpappet var lagt et trædæk og andre steder græs. Herudover var der opsat et stort spabad.

Det fremgår af sagen, at den ene klager var medlem af ejerforeningens bestyrelse.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Klagerne ønskede at sælge ejerlejligheden og henvendte sig derfor til indklagede herom. Indklagede har oplyst, at klagerne underskrev formidlingsaftale med indklagede den 24. november 2020.

Aftalen var gældende indtil salg af ejendommen. Det var videre aftalt, at ejerlejligheden skulle udbydes til 23 mio. kr. Det fremgik videre bl.a.:

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. - Udarbejde udkast til købsaftale. - Vederlag og udlæg	400.000,00	500.000,00
I alt salær	400.000,00	500.000,00
Markedsføring		
-		
I alt markedsføring	0,00	0,00
Udlæg til tredjemand		
-		
I alt udlæg til tredjemand	0,00	0,00
Vederlag i alt	400.000,00	500.000,00

[...]

Betaling ved salg af ejendommen

Der er aftalt resultatafhængigt vederlag, hvilket betyder, at der alene skal ske betaling, hvis salg af ejendommen opnås. Ved salg af ejendommen skal der ske betaling af samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1., uanset om disse er udført eller ej.

I alt kr. 500.000

Beløbet forfalder til betaling samtidig med købers deponering af udbetalingen hos ejendomsmægleren - dog senest 10 hverdage efter frigivelse af restkøbesummen..

J.nr. 2024-0016 UL/li

Ved købsaftale underskrevet af køberne og klagerne den 18. februar 2021 solgte klagerne deres ejerlejlighed for 19,3 mio. kr. til overtagelse den 1. juni 2021.

Der var ikke i købsaftalen eller i den til købsaftalen hørende salgsoptilling givet oplysning om en vandskade hos underboen, som stammede fra klagernes tagterrace. Det fremgår af sagen, at skaden skyldtes, at tagterrassens gelænder var sat ned gennem tagpappet, hvorved der var opstået utætheder flere steder. Herudover var der ved rørgennemføring af faldstammeudluftning i tagpappet ikke sket korrekt tætning.

Af købsaftalen fremgik, at klagerne bl.a. fik udleveret administratorbesvarelse, sælgeroplysningsskema og ejerforeningens vedtægter.

Af administratorbesvarelsen fremgik ikke oplysninger om en vandskade i ejendommen. Klagerne havde heller ikke i sælgeroplysningsskemaet givet oplysning herom.

Af ejerforeningens vedtægter fremgik bl.a.:

§ 4. Medlemmer

- 4.1. Foreningens medlemmer er ejerne af ejerlejligheder i ejendommen.
- 4.2. Medlemskabet indtræder ved overtagelsesdagen af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden.
- 4.3. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, selv om disse er opstået i en tidligere ejers tid.

[...]

§ 16. Vedligeholdelse

[...]

- 16.3. Udvendig vedligeholdelse og renholdelse påhviler foreningen. Dette gælder dog ikke arealer, hvor der er tillagt de enkelte ejere af ejerlejlighederne eksklusiv brugsret.

Af tillæg til vedtægterne fra 2006 følger bl.a.:

J.nr. 2024-0016 UL/li

§ 1 Brugsret

- 1.1. I overensstemmelse med det på vedlagte rids anførte skal tagterrassen på bagbygningen tjene som terrasse med eksklusiv brugsret for de på ridset anførte ejerlejligheder.
- 1.2. Vedligeholdelses- og fornyelsespligten for så vidt angår gelænder og belægning (træ) påhviler den ejerlejligheds ejer, som har eksklusiv brugsret til terrassen.
- 1.3. Belægning og gelænder skal stedse fremtræde ens for så vidt angår de to terrasser.

Ved faktura af 2. marts 2021 krævede indklagede betaling for salget:

Vederlag og udlæg

	Ekskl. moms	Inkl. moms
Vederlag		
Ejendomsmæglerens vederlag:	400.000,00	500.000,00
Berigtigelse:	6.000,00	7.500,00
Udlæg		
Servitut:	480,00	600,00
Omkostninger i alt kr.:	406.480,00	508.100,00
Udbetaling deponeret iht. købsaftale:		✓ -200.000,00
Opstartsomkostninger:		-25.000,00
Vores tilgodehavende i alt kr.:		283.100,00

Klagerne har oplyst, at de har betalt beløbet på 283.100 kr. til indklagede.

Den 3. marts 2021 skrev administrator til bestyrelsen, hvori den ene klager var medlem:

J.nr. 2024-0016 UL/li

Hermed en opfølgning på sagen.

Tagterrassen

Som det tidligere har været nævnt, er taget et foreningsanliggende når det kommer til vedligeholdelse, men græsplænen m.m. er ikke noget som foreningen har en andel i. Jeg vil derfor mene at græsplæne, beplantning, møbler m.m. skal fjernes af [klagerne], så foreningen kan komme til at foretage den nødvendige udskiftning af taget.

Endvidere er det vigtigt at [klagerne] meddeler sin køber, at foreningen ikke vil godkende at der etableres en ny græsplæne, samt at en ny terrasse udføres i sektioner som giver mulighed for inspicering af tagpap og kanter.

Af hensyn til fremgang i sagen synes jeg at alt skal være ryddet til **fredag i næste uge**, så tagarbejdet kan opstartes senest **mandag i uge 11 (15. marts 2021)**.

[Klagerne] hvis du ønsker kontakt til et firma som kan hjælpe med rydning, må du sige til.

Underboen

Jeg har netop talt med Hussvampelaboratoriet som har foretaget en luftprøve nede i [underboens] lejlighed. Den viser ingen forhøjede skimmelværdier i luften, så umiddelbart har de ikke levet i et usundt indeklima over en længere periode. Vi skal dog være opmærksom på, at luftprøven ikke kan måle afgasning fra evt. skimmelvækst, men det antager jeg ikke er noget problem i denne sag, da det har været nogenlunde forseglet under hele forløbet.

Genhusning

Jeg har modtaget vedhæftet tilbud på møbleret genhusningslejligheder, lad mig høre om de alle skal tilbydes [...].

Den 10. marts 2021 sendte klagerne denne mail videre til indklagede og anførte i den forbindelse:

Her kan du se beslut at det ikke ska etableres ny græsplæne.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Indklagede videresendte klagerne mail til køberne samme dag.

Den 11. marts 2021 skrev køberne til indklagede bl.a.:

Vi er ikke bekendt med en sag om utæt tag. Hvornår fik sælger kendskab til dette forhold?

Vi går ud fra, at sælger afholder alle udgifter, som måtte påhvile lejligheden i forhold til det utætte tag, herunder retablering af tagterrassen på en for os tilfredsstillende måde.

Vi forstår, at græsplænen ikke må reableres og at den nye terrasse skal etableres i sektioner. Vi skal bede om, at sælger præsenterer sit forslag til løsning for os til forudgående godkendelse. Vi lover at vende hurtigt tilbage.

Derudover skal vi bede om, at der tilbageholdes 100.000 kr., indtil tagterrassen er fuldt reableret.

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

Vi har været i dialog med køber som ønsker:

At der tilbageholdes kr. 100.000,- af jeres provenu, indtil tagterrassen er genetableret tilfredsstillende. Hvilket jeg synes vi godt kan acceptere, helt aln. praksis.

Lad mig høre, om vi er enige.

Samme dag svarede klagerne bl.a.:

Det låter rimligt och det är ju också vad vi sagt i kontraktet, jag hör av mig senare.

Indklagede har fremlagt ejerforeningsformandens beretning fra generalforsamlingen afholdt den 25. marts 2021. Det fremgår heraf bl.a.:

J.nr. 2024-0016 UL/li

Vandskade i [...]

En utæthed i taget over [...] har medført en vandskade - eller rettere en fugtskade med risiko for skimmel i loftet i lejligheden.

Desværre er det en gammel skade som ikke er blevet forfulgt tæt nok. Den har været forsøgt repareret men det er ikke i orden at den har kunne udvikle sig i 1½ år, og det skal jeg beklage.

Renoveringen er i gang og forventes afsluttet primo maj. Desværre har genhusning også været nødvendig her. Det skyldes manglende vedligeholdelse, og dermed er der ikke forsikringsdækning. Igen en voldsom udgift som vi skal have dækning for i fællesudgifterne.

Læringen er, at enhver skade som involverer vand skal have fuld fokus - det må ikke få lov til at udvikle sig.

[...]

Den lange udgave:

Her er på en måde en endnu værre historie. For cirka 1½ år skabte en utæthed i taget over [...] en mindre vandskade. Desværre blev problemet ikke forfulgt tilstrækkeligt, og det har nu udviklet sig til en stor skade hvor en større sanering af den ramte lejlighed er nødvendig ligesom skaden på taget nok er større end først vurderet.

Det er for mig uvist om vi som bestyrelse har svigtet, men der har været forsøg på at reparere taget, og måske har der været for stor tro på den eller de reparationer.

Jeg kan stort set ikke finde noget skrifteligt omkring skaden, og dermed virker det ikke som om der har været presset ret hårdt fra [...] side. Det skal dog ikke være en undskyldning for at der ikke er taget aktion på sagen. Men nærmere en forklaring på at opgaven er gledet ud af fokus.

Renovering pågår lige nu og forventes afsluttet primo maj.

Det som er rigtig skidt i denne sag er, at beboerne har måtte leve med problemet alt for længe, og så springer det ud af manglende vedligeholdelse og der er ikke forsikringsdækning, men en udgift til ejerforeningen på op mod ½ million kroner!

Her er læringen indlysende og nem. Vi skal sørge for at vores bygninger er vedligeholdt, og når der er risiko for vandskader, så skal der reageres prompte. Det betyder også, at vi skal se endnu dybere ind i vores vedligeholdelsesplaner.

Desværre betyder det også, at vi har endnu en vred beboer som vist ikke har meget tilovers for bestyrelsen. Og faktisk har [...] som er ramt af skaden slået sig sammen med [...] og de har rejst en række punkter som de ønsker bestyrelsens refleksion på, og det følger her -

[...] fremlæggelse af første punkt:

Vi vil gerne bede bestyrelsen redegøre over for generalforsamlingen, om i hvilket omfang [klagerne] vil blive forsøgt holdt ansvarlig for fugtskaden, der er i loftet i lejligheden [...] og hvordan man vil håndtere inspektion og vedligeholdelse af taget / tagterrassen fremadrettet.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Ved besigtigelse af tagpappen er der ikke noget som indikerer at der kan lægges noget som helst ansvar på [klagerne]. Det er uheldigt, at der er lagt jord/græs på taget foreningens accept, men det synes ikke at have indflydelse på skaden. Der er konstateret fejl ved rækværk fastgørelser, ved tagbrønd og ved en udluftningshætte. Alle forhold som er tilbage fra dengang hvor ejendommen blev ombygget og tagterrassen etableret.

Man kan mistænke at lignende forhold gør sig gældende ved den anden terrasse, og måske også på taget i [...].

Fremover vil vi sikre, at der kan ske eftersyn og vedligehold på alle tagterrasser. Eksempelvis skal der være nem adgang til gennemføringer, og terrasserne skal forholdsvis nemt kunne ryddes og tages op. Forhold som fx bede eller græs kan ikke accepteres da det øger risikoen og mindsker mulighederne for vedligehold.

Det fremgik videre af beretningen, at nogle beboere havde spurgt, om ikke den ene klager var inhabil, når han var medlem af bestyrelsen. Hertil havde formanden anført:

Bestyrelsen er frivillig, og på ingen måde professionel. Vi gør det så godt og seriøst som vi kan, og det er klart at forhold omkring inhabilitet altid skal have fokus. De slet skjulte undertoner i punktet er meningsløse. Utætheden i tagpappen var (er) hos [klagerne], og derfor har det været naturligt, at han varetog udbedringen på bestyrelsens vegne. [Den ene klager] har ikke haft nogensomhelst interesse eller gevinst ved at det ikke blev udbedret.

Den 11. april 2021 skrev køberne til indklagede bl.a.:

Hovedparten af generalforsamlingen blev brugt på at diskutere vandskaden og problemer i forbindelse med tagterrassen (en rimelig ophedet debat). Det kom frem, at dette på ingen måde er et nyt problem, og at sælger allerede i august 2019 blev opfordret til at fjerne græsplænen. Derudover kom det frem, at problemets omfang måske er større end det, vi har fået oplyst (efter handlens indgåelse), idet gelænderet på tagterrassen tilsyneladende er "pisse dårligt lavet" (som det blev udtrykt). Der er således ikke "blot" tale om en hændelig vandskade, men måske konstruktionsmæssige problemer, som skal undersøges og evt. udbedres også på den anden del af tagterrassen. Sidst, men ikke mindst blev der stillet spørgsmålstegn ved, om regningen på godt 0,5 mio. kr. (indtil videre) retteligt er ejerforeningens, eller om den helt eller delvist påhviler sælger, herunder om skaderne er blevet forværret af, at græsplænen ikke blev fjernet for 1½ år siden. Det er mange spørgsmål, som vi ikke kan forholde os til, men sælger burde have oplyst om alle problemstillingerne omkring tagterrassen i forbindelse med handlen, så vi havde haft mulighed for at forholde os til forholdene. Sælger oplyste intet om forholdet inden

J.nr. 2024-0016 UL/li

underskrivelse af købsaftalen. For os er der ud over de økonomiske aspekter også bekymring i forhold til de gener og det bøv, det kan medføre. Vi har glædet os til en sommer på tagterrassen.

Konkret har vi brug for en bekræftelse fra sælger på, at såfremt der måtte komme et krav i anledning af tagterrassen, så er det sælgers økonomiske ansvar.

Du har telefonisk bekræftet, at sælger vil afholde alle udgifter, som påhviler lejligheden i forbindelse med reparationen af taget og retablering af tagterrassen, og at græsstykket vil blive beklædt med samme type som den øvrige del. Dette vil vi gerne have en skriftlig bekræftelse på. Vi skal for god ordens skyld nævne, at der på generalforsamlingen også blev stillet spørgsmålstejn ved, om der kunne være udfordringer ved den opstillede Spa. Vi antager selvfølgelig, at det er lavet af professionelle håndværkere og i overensstemmelse med alle krav.

Indklagede videresendte købernes henvendelse til klagerne, der den 12. april 2021 svarede bl.a.:

1)

Historiken vad gäller vandlækage fra tagterrasse er at det startade för 6-7 siden, då det kom ned vand til underbo på samme ställe som det gör nu. Dessutom har vi taget bort gräset vid 2 tilfällena och lavet mindre reparationer, uden success.

2 dager før GF fik vi den fulde omfattningen av skaden, gräset har inget med den att göra - inget ekonomiskt ansvar för läkage.

Tagterrasse er helt klar om 3 uger enligt projektleder [...].

Vad gäller spabad har ni fått all dokumentation, och den är gjord helt professionellt, också med beräkningar angående bärlast i konstruktionen. Om ni kender oro för spabad och vil bli på god fot med underbo [...], är vi villiga att kostnadsfritt fjerne den hvis I vil.

Den 26. maj 2021 udarbejdede ejerforeningens administrator et notat. Af dette fremgik bl.a.:

Formål

Efter ønske fra bestyrelsen, er nærværende notat udarbejdet. Notatet har til formål at beskrive årsagen til vandskaden i lejligheden [...]. Notatet er udarbejdet efter udskiftning af tagpap er foretaget.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Konklusion

Efter fjernelse af tagpap og krydsfinér kunne det konstateres, at utæthederne der har forårsaget vanddrypperiet i lejligheden [...], skyldes at værnet der er monteret langs murkronen på tagterrassen, samt rørgennemføring ved faldstammeudluftning, ikke har været mulige at tætne korrekt.

Dette har med tiden bevirket, at der er kommet små mængder vand ned ved gennemføringerne, som har forårsaget opfugtning af tagkrydsfinéren. Over tid har opfugtningen spredt sig til større områder i tagkonstruktionen.

Dette ses blandt andet ved nedtagning af loftet over badeværelset, hvor gennemføring til faldstammeudluftning er foretaget, her var det tydeligt at fugten havde spredt sig til et større område.

Ved genopsætning af værnet, bliver fastgørelsen udført i murkronen og ikke ned gennem tagpappen. Den endelige løsning er endnu ikke afklaret, da der er flere mulige løsninger, der bør diskuteres med de nye ejere af lejligheden.

I forbindelse med udskiftning af tagpappen, er der foretaget afrensning af spær og murværk for eventuel skimmel.

Det kan dermed ligeledes konkluderes, at græsplænen der har været udlagt på tagterrassen, ikke har haft nogen direkte betydning for selve årsagen til vandskaden eller omfanget. Det er muligt at jorden i nogle områder måske har kunnet bidrage med yderligere mængder vand, men indvirkningen af det vil næppe kunne påvises.

Den 26. juli 2021 skrev ejerforeningen til køberne bl.a.:

I bestyrelsen har vi grundigt overvejet hvordan vi skal håndtere sagen om tagterrassen ved jeres lejlighed til foreningens bedste.

Vi er nået frem til, at alle udgifter i den sammenhæng - inklusiv følgeskademe hos underboen - kan henføres til manglende vedligeholdelse/udskiftning af værn omkring tagterrassen.

Selvom det er ærgerligt, og kommer til at være besværligt for alle parter, så mener vi, at vi skylder foreningen at få prøvet sagen og at vi er forpligtet til at beskytte foreningens økonomi bedst muligt.

I vedhæftede brev finder I derfor det formelle krav om betaling af alle udgifter i den sammenhæng, og det omfatter også de kommende arbejder på den anden tagterrasse.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Brevet er relativt kortfattet og formelt, som sådan nogle krav er. Vi ønsker ikke at eskalere sagen, men fordi det nu engang er den måde en sådan sag køres på, er brevet også skrevet og stilet sådan

Tilsvarende er det også ærgerligt at vi er nødt til henvende os til Jer i stedet for til den tidligere ejer, men igen er det nu engang den måde det skal ske på.

Det er ikke just den bedste velkomst vi kan give Jer, men på den anden side kommer dette brev nok ikke som en stor overraskelse for Jer.

Vi ønsker at al dette skal ske på en ordentlig og rimelig måde, og er gerne i dialog med Jer om, hvordan vi bringer sagen videre herfra, men gør også opmærksom på, at det vedlagte krav står ved magt.

I er velkomne til at ringe eller skrive, eller vi kan mødes.

I morgen vil vi orientere foreningen om det skridt vi her tager.

I det medfølgende brev var det bl.a. anført:

Vi skriver til Jer vedrørende skaden på tagterrassen, [...], og de følgeskader der har været på tag og den underliggende lejlighed.

Skadesudbedringerne har nu stort set fundet sted og omkostningerne er likviditetsmæssigt afholdt af Ejerforeningen.

Ejerforeningen stiller nu krav til Jer om, at afholde alle udgifter ifm. reetableringen. Dette sker på baggrund af vedtægterne §4 stk. 4.3, §16 stk. 16.3, samt §1 i tillæg til vedtægterne. Ejerforeningen forventer en reetableringsomkostning på 675.000 kr. Heraf er nogle omkostninger allerede betalt, mens andre regninger stadig mangler at blive betalt. Nævnte beløb bedes indbetalt inden 21 hverdage, idet det i modsat fald må forventes, at Ejerforeningen indgiver stævning for at møde fulde udbedringsomkostninger. Nærværende e-mail skal betragtes som et varsel i henhold til inkassolovens § 10.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Vedligeholdelses- og fornyelsespligten for tagterrassen nr. [...] gør sig ligeledes gældende for Jer. For at undgå en potentiel større skadesudbedring beder vi Jer derfor, at gennemgå den nuværende konstruktion med henblik på at sikre, at ingen skade er sket eller at fremtidige skader vil ske. Vi ser gerne en byggeteknisk rapport, som klarmelder terrassens funktion. Skulle der være behov for vedligeholdelse eller fornyelse af terrassen, tilfalder denne forpligtelse Jer og vi ser gerne, at udbedringer sker hurtigst muligt

Den 29. juli 2021 svarede køberne bl.a.:

Vi har modtaget ejerforeningens brev af 26. juli 2021, der bl.a. indeholder krav om vores betaling af retableringsomkostningerne efter vandskaden på tagterrassen, der hører til vores lejlighed.

Hermed skal vi formelt afvise kravet og grundlaget for kravet i sin helhed, ligesom vi hermed skal afvise, at vi hæfter for eventuelle udbedringsomkostninger, såfremt konstruktionen af den del af tagterrassen, der er beliggende over [underboen], måtte vise sig at være fejlkonstrueret eller defekt.

Forinden ejerforeningen udtager stævning, vil vi selvfølgelig gerne deltage i et møde for at afklare eventuelle praktiske forhold.

Til orientering kan vi i øvrigt oplyse, at vi i forbindelse med købet af lejligheden, som vi overtog den 1. juni 2021, ikke blev oplyst om den vandskade, som foreningens krav relaterer sig til. Dette undrer os selvsagt – ikke mindst fordi den ene af sælgerne frem til overtagelsesdagen har været medlem af ejerforeningens bestyrelse. Når ejerforeningen forfølger sit krav via en retssag, vil vi derfor inddrage sælgerne af lejligheden i sagen.

Samme dag skrev køberne til indklagede bl.a.:

Siden vi talte sammen, har vi modtaget vedhæftede mail og det dertil vedhæftede brev fra ejerforeningen med krav om betaling af 675.000 kr., der relaterer sig til en vandskade under den ene del af tagterrassen. Endvidere har ejerforeningen i brevet fremsat krav om, at vi som ejere af lejligheden hæfter for en eventuel vandskade under den anden halvdel af tagterrassen.

Vi skal bede dig om at videresende mailen og brevet til sælgerne.

Vi har tænkt os at svare ejerforeningen, at vi ikke mener, at vi hæfter for de fremsatte krav. Ejerforeningen vil derefter sandsynligvis anlægge en retssag imod os, hvor det vil blive fastslået, om vi hæfter for de fremsatte krav.

Som tidligere nævnt overfor både dig og [anden mægler], fik vi ikke oplysninger om vandskaden og de

J.nr. 2024-0016 UL/li

problematiske forhold omkring tagterrassen, inden vi underskrev købsaftalen. Det er derfor vores holdning, at enhver økonomisk udgift relateret til vandskader på tagterrassen, skal afholdes af sælgerne, som har været bekendt med forholdene.

Vi kommer således til at rette alle krav fra ejerforeningen videre imod sælgerne.

På denne baggrund ønsker vi ikke at indgå en aftale om, at vi skal overtage risikoen for krav fra ejerforeningens side (heller ikke imod betaling fra sælgerne).

Indklagede videresendte købernes mail til klagerne den 2. august 2021.

Den 19. august 2021 skrev købernes advokat til indklagede bl.a.:

Tak for fremsendelse af handlens dokumenter.

Det er over for mig oplyst, at tagterrassen har været drøftet mellem køber og ejendomsmægler i forbindelse med besigtigelse af ejendommen forud for signering af købsaftale.

Jeg anmoder venligst om at få oplyst, hvilke oplysninger køber er givet under besigtigelse herunder særligt vedrørende de på daværende tidspunkt igangværende udfordringer vedrørende udbedring af tagterrasse.

Hertil svarede indklagede den 20. august 2021 bl.a.:

På vegne [indklagede] kan din skrivelse besvares således:

Det er oplyst til køber, at tagterrassen er utæt, og græstørv mellem fliser/trædesten bliver fjernet, erstattes af nyt tagpap og nyt trædæk, samt at der ikke vil blive græstørv igen.

Samtidigt er det oplyst at terrasse i modsatte ende, os bekendt, ikke er utæt og at der har været klager i foreningen grundet tvist med underbo om spabad og dets lovlighed/vægt og støj.

Ejerforeningen anlagde retssag mod køberne i marts 2022 med krav om betaling af beløbet. Køberne adciterede klagerne.

Ejerforeningen nedlagde herefter påstand direkte over for klagerne.

Den 11. april 2023 blev der afsagt dom i byretten. Af dommen fremgår, at køberne forklarede, at indklagede ikke havde givet oplysning om vandskaden der udsprang fra tagterrassen, og at de første gang hørte om skaden, da de deltog i generalforsamling i ejerforeningen den 25. marts 2021.

Af dommen fremgår videre klagernes forklaringer:

[Den ene klager] har forklaret bl.a., at han er uddannet økonom, og at han nu er pensionist.

Han boede i lejligheden fra 2016 til 2021. Han sad i bestyrelsen hele tiden. Hans rolle var almindeligt bestyrelsesmedlem. De delte opgaverne op, som de kom ind, og fordelte dem. Han har varetaget flere forskellige opgaver. Bestyrelsen var ofte på besigtigelser sammen, men de havde altid ekspertise med ude. Administrator var ofte repræsenteret ved [person].

Den for sagen centrale vandskade består i, at det drypper ned fra loftet i [underboens] lejlighed. Ifølge [underboen] var det sket en gang før han selv og [den anden klager] flyttede ind i 2016. Han har ikke kunnet finde dokumentation på, hvilke tiltag, der blev foretaget inden deres indflytning.

I 2019 blev loftet i [underboens] lejlighed åbnet op, og det samme blev der fra tagterrassen. Der blev foretaget nogle reparationer, og så blev der lukket igen, fordi skaden var repareret. Reparationerne blev foretaget under tilsyn fra [administrator], som havde overtaget processen. Han agerede alene dørholder.

De oplyste ejendomsmægleren om alle forhold, da de skulle sælge lejligheden. De oplyste, at der havde været skader i 2015 og 2019, og at der nu var en skade igen. De mente, at skaden, der var i 2020, var en lille skade, som blot skulle repareres. Han vidste ikke så meget om, hvad skaden indebar på det tidspunkt. De vidste, at [underboen] sagde, at det dryppede, og at [administrator] og en tømrer kiggede på forholdet. Taget og loftet hos [underboen] blev åbnet igen, og så kiggede de på det, hvorefter der blev indhentet nogle tilbud. Det var [administrator] der stod for at indhente tilbud. Tilbuddene lød på 17.000 kr. for at reparere skaden og 83.000 kr., hvis hele tagterrassen skulle repareres. Efterfølgende brokkede [underboen] sig ikke over skaden mere, når han spurgte [underboen] til den, når de mødtes. Der skete ikke så meget i sagen mere på det tidspunkt, fordi det var under corona, og bestyrelsesformanden havde meget travlt.

Han oplyste ejendomsmægleren om skaden i 2019, fordi der stod nogle sække med jord på terrassen, da lejligheden blev besigtiget af mægleren. Han oplyste om vandskaderne i 2019 og 2020, fordi mægleren spurgte, om der var fejl på lejligheden, selv om han egentlig ikke fandt forholdene væsentlige. Han syntes, det var en lille ting, og da det ikke påvirkede ejerudgifterne, blev det ikke nævnt i købsaftalen eller oplysningsskemaet. Han havde ikke opfattelsen af, at der var forhold på tagterrassen, som kunne være relevante for købere. Han havde nævnt forholdene for mægleren, og mægleren sagde, at han havde oplyst dem for køberne. Han har læst købsaftalen, men overvejede ikke, at der manglede oplysninger om vandskaderne, da det var en lille ting.

På bestyrelsesmødet den 12. november 2020 blev han bedt om at indhente tilbud til brug for behandlingen af skaden på tagterrassen, fordi han boede i lejligheden. Derfor overvejede han ikke at lade være at indhente tilbud angående sin egen lejlighed. Han havde dog ikke noget at gøre med beslutningerne om, hvad der skulle foretages, da det gik via [administrator]. Han sendte alt til [administratoren]. At han 12 dage efter mødet i bestyrelsen krydsede af i "nej" i oplysningsskemaet til, at lejligheden havde fejl og mangler, skyldtes, at det ikke var en fejl i lejligheden. Det var en fejl i underboens lejlighed, og da det var under tagpappet, skulle ejerforeningen stå for det.

De drøftede i bestyrelsen, hvem der havde forpligtelsen til at betale for reparationen af vandskaden. Han sad med, når det blev drøftet, men han var ikke med til at beslutte noget.

Han deltog på mødet i ejerforeningens bestyrelse i januar 2021, og han var med nede hos [underboen] den 1. februar 2021. Der var ingen efterfølgende bestyrelsesmøder, og til generalforsamlingen i marts deltog han kun delvis, idet han gik til og fra det virtuelle møde, fordi han skulle pakke.

Han var ikke involveret i processen angående vandskaden i [...], fordi han skulle stoppe i bestyrelsen, og fordi de havde mange fremvisninger. Han fik på et tidspunkt en mail fra [...] om, at bestyrelsen var i gang med at forhandle nye forsikringer, fordi det nuværende selskab ville forhøje præmien med 100.000 kr. årligt. Spørgsmålet om et nyt forsikringsselskab skulle drøftes på general-orsamlingen. Han vidste ikke i januar, at det ville blive dyrere for ejerne. Han ved ikke, hvad vandskaden i [...] har kostet at udbedre. De satte kryds ved "nej" i oplysningsskemaet til spørgsmålet, om der var planer, ville påvirke fællesudgifterne, fordi han slet ikke vidste på det tidspunkt, at præmien ville stige.

Han fandt ud af den 3. marts 2021, hvad årsagen var til, at der kom vand ind i [underboens] lejlighed. Ugen inden havde han fået en mail om, at skaden havde et større omfang, end man hidtil havde troet.

De har ikke i hans tid i bestyrelsen fået meldinger om vandskader under den anden tagterasse.

[Den anden klager] har forklaret bl.a., at hun har arbejdet som CEO en række forskellige steder. Hun sidder i dag i bestyrelser.

Hun var ikke involveret i bestyrelsesarbejdet i foreningen. Det havde været en familiediskussion, som var længe undervejs, at de skulle sælge lejligheden og flytte [til udlandet].

Både hun og [den anden klager] var til stede, da lejligheden blev vist frem til [indklagede] . De havde lagt en lille græsplæne på tagterrassen, og den var blevet taget op på et tidspunkt. Det fortalte de [indklagede].

Hun var ikke bekendt med, at der ventede ejerne af lejligheden en udgift, inden kontrakten blev underskrevet. På det tidspunkt vidste de, at der var en læk, men de var ikke bekendt med omfanget. De var heller ikke bekendt med årsagen.

Det fremgår videre af dommen, at også indklagede afgav forklaring for retten:

J.nr. 2024-0016 UL/li

[Indklagede] har forklaret bl.a., at han er ejendomsmægler og har været det siden 1997.

Han kan godt huske parterne og lejligheden. Han var ude at besigtige lejligheden med køberne inden salget. Køberne var der to gange, og første gang blev lejligheden gennemgået.

På den første fremvisning oplyste han bl.a., at der på den ene tagterrasse var en vandskade, som skulle repareres, men som dog ikke ville medføre udgifter for køberne. Han oplyste også, at der ikke måtte være græs på taget, fordi foreningen havde sagt nej. Han ved ikke, hvorfor oplysningerne ikke fremgår af købsaftalen eller sælgeroplysningsskemaet. Når han oplyste, at vandskaden ville være uden omkostninger for køberne, var det fordi, han havde fået at vide af sælger, at der var tale om en forsikringssag, og at ejerforeningen var inde over sagen.

Selv om han fik at vide via mail den 10. marts 2021, at det var blevet besluttet, at græsplænen ikke måtte genetableres, må han også have fået det at vide tidligere.

Hans firma har ikke en ansvarssag kørende med sælgerne, og firmaet har ikke givet en salærnedsættelse.

Han ved ikke, hvorfor han ellers hans firma ikke svarede på henvendelsen fra køberne om, hvornår de skulle have fået oplysninger om vandskaden.

Han husker ikke, om køberne udtrykte særlige ønsker. Han husker heller ikke, om de havde børn med eller ej. Han kan ikke huske den ene fremvisning fra den anden, men han kan huske, at han gav oplysninger om vandskaden og græsset til alle.

Han ved ikke, om der er tilbageholdt midler fra købesummen i dag.

Af dommen fremgår videre bl.a.:

Rettens begrundelse og resultat

Skaden

Retten lægger på baggrund af bevisførelsen til grund, at skaden i lejligheden [...], er forårsaget ved, at der er trængt vand ned gennem tagpappet på den ene af de to tagterrasser, som ligger i tilknytning til [klagernes ejerlejlighed].

Vandindtrængningen skyldtes, at tagpappet ikke var tæt omkring gennemføringerne af det værn (gelænder), som er opsat rundt om tagterrassen, og ved røret til faldstammeudluftning. Retten har ved vurderingen heraf lagt vægt på navnlig notatet af 26. maj 2021 udarbejdet af [administrator] og på, at der ikke under bevisførelsen er fremkommet oplysninger om andre mulige skadesårsager.

Retten lægger endvidere til grund, at [ejerforeningens] bestyrelse oprindeligt var af den opfattelse, at vedligeholdelsespligten og dermed udgiften til udbedring af skaden påhvilede ejerforeningen.

Vedligeholdelsesforpligtelsen

Det fremgår af § 16.3 i vedtægterne for [ejerforeningen], at udvendig vedligeholdelse og renholdelse påhviler ejerforeningen. Det fremgår endvidere, at dette dog ikke gælder arealer, hvor der er tillagt de enkelte ejere af ejerlejlighederne eksklusiv brugsret.

Af tillægget til vedtægterne for ejerforeningen fremgår bl.a., at der for de to tagterrasser, som sagen angår, er tillagt [klagernes ejerlejlighed] eksklusiv brugsret. Det fremgår endvidere, at vedligeholdelses- og fornyelsespligten for så vidt angår gelænder og belægning (træ) påhviler den ejerlejlighedsejer, som har eksklusiv brugsret til terrassen.

Vedtægterne og tillægget hertil må forstås på den måde, at den udvendige vedligeholdelse, der som udgangspunkt påhviler ejerforeningen, særligt for arealer med eksklusiv brugsret er pålagt den ejerlejlighed, der har den eksklusive brugsret. Retten finder, at dette indbefatter vedligeholdelse og fornyelse af tagterrasserne i deres helhed, herunder gelænderet og tagbelægningen.

På denne baggrund finder retten, at ansvaret for udbedring af den skade, der er sket som følge af utætheden i taget, påhviler ejerlejligheden [...].

Ansvaret

Retten lægger til grund, at skaden er opstået på et tidspunkt inden overdragelsen af lejligheden fra [klagerne] til [køberne], ligesom udbedringen af skaden var iværksat, mens [klagerne] stadig var ejere af lejligheden. Bl.a. var der iværksat genhusning og undersøgelser af skimmel, og der var sket nedtagning af vænet.

På den baggrund finder retten, at [klagerne] er ansvarlige for den opståede skade, og at [ejerforeningen] dermed kan rette kravet om betaling af udbedringsomkostningerne mod dem.

Det forhold, at bestyrelsen iværksatte udbedringen i den tro, at omkostningerne hertil påhvilede ejerforeningen, kan under de foreliggende omstændigheder, hvor [den ene klager] var medlem af bestyrelsen, ikke føre til, at ansvaret ikke kan pålægges ham og [den anden klager].

Hæftelse for [køberne]

Da [køberne] overtog lejligheden den 1. juni 2021, var arbejdet med udbedring af skaden iværksat. Som udgangspunkt er [køberne] derved ikke ansvarlige for skaden, ligesom de ikke hæfter for ejerforeningens krav mod [klagerne].

Det følger imidlertid af vedtægternes § 4.3, at den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, selv om disse er opstået i en tidligere ejers tid. Retten finder, at formålet med bestemmelsen er at sikre, at ejerforeningen kan opnå dækning af et krav mod en tidligere ejer også efter dennes fraflytning. På baggrund heraf finder retten ikke grundlag for at fortolke bestemmelsen indskrænkende, således at kravet på betaling af udbedringsomkostningerne ikke er omfattet.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Herefter hæfter tillige [køberne] for udgifterne til udbedring af skaden.

Beløbet tillægges renter fra sagsanlægget i hovedsagen den 7. marts 2022, jf. rentelovens § 3, stk. 4.

Skadens omfang

Retten finder på baggrund af bevisførelsen ikke grundlag for at tilsidesætte den opgørelse af kravet på udbedringsomkostninger, som [ejerforeningen] har foretaget.

Konklusion angående hovedsagen

På baggrund af det anførte er både [klagerne og køberne] forpligtede til at betale for udbedringen af skaden i lejligheden [...].

Adcitationssagen – friholdelsespåstanden og påstanden om betaling af 54.575,55 kr.

Retten lægger til grund, at [klagerne] på tidspunktet for indgåelsen af købsaftalen den 18. februar 2021 var bekendt med, at der fra tagterrassen tilhørende deres lejlighed dryppede vand ned i underboens lejlighed, og at forholdet var ved at blive undersøgt nærmere.

Retten lægger efter bevisførelsen til grund, at [køberne] ikke inden indgåelsen af købsaftalen den 18. februar 2021 blev oplyst om, at der var sket en skade i lejligheden [...] som kunne have forbindelse med [klagerne's ejerlejlighed].

Forklaringerne herom giver ikke et entydigt svar på, om [køberne] har modtaget oplysningerne om skaden, og retten har på den baggrund lagt afgørende vægt på sagens skriftlige materiale. Retten har således lagt vægt på, at skaden ikke er omtalt i spørgeskemaet af 24. november 2020, og at der ikke er oplysninger om skaden i købsaftalen af 18. februar 2021. Der er ligeledes ikke fremlagt oplysninger om, at [køberne's] skriftlige henvendelser angående spørgsmålet er blevet besvaret.

Retten finder, at [klagerne] ved ikke at oplyse om skaden og den igangværende undersøgelse har tilsidesat deres loyale oplysningspligt over for [køberne].

[Klagerne] burde således have vidst, at forholdet var af betydning for [køberne] der, hvis de var blevet oplyst om forholdet, ville have haft mulighed for at tage relevante forbehold i købsaftalen.

På baggrund heraf finder retten, at [køberne's] påstand 1 om friholdelse skal tages til følge.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Påstand 2 angående betaling af 54.575,55 kr. er efter det oplyste en alternativ påstand til påstand 1, idet den angår betaling af et beløb som følge af, at ejerforeningen måtte blive belastet med udgiften til udbedringsomkostningerne. Da [klagerne og køberne] pålægges at betale omkostningerne til udbedring, er ejerforeningen ikke blevet belastet af udbedringsomkostningerne. [Klagerne] frifindes på den baggrund for påstanden.

[...]

Adcitationssagen – anerkendelsespåstanden

[Købernes] påstand 4 angår bl.a., at [klagerne] skal anerkende at være erstatningsansvarlige over for [køberne] for enhver udgift, som de måtte blive forpligtet til at afholde til afhjælpning af skader på den anden del af tagterrassen tilhørende ejerlejligheden [...] såfremt afhjælpningen/udbedringen kan henføres til de samme forhold, som gjorde afhjælpning/udbedring nødvendig på tagterrassens første del.

Retten finder, at påstanden, der angår "enhver udgift", såfremt "afhjælpningen/udbedringen kan henføres til samme forhold", er for upræcis og ubestemt til at kunne danne grundlag for domstolsprøvelse af sagen og til at kunne indgå i en domskonklusion. Retten afviser på den baggrund påstanden, der ikke tages under påkendelse.

Konklusion angående adcitationssagen

På baggrund af det anførte skal [klagerne] friholde [køberne] for det beløb, som de i hovedsagen pålægges at betale til [ejerforeningen], herunder de i sagen idømte sagsomkostninger.

[Klagerne] frifindes for påstand 2 og 3.

[Købernes] påstand 4 tages ikke under påkendelse.

[Ejerforeningens] særskilt anlagte sag mod [klagerne]

[Ejerforeningen] har i sagen [xx] udtaget stævning mod [klagerne] med påstand om betaling af 676.277 kr. med procesrente fra 1. august 2022. Samme påstand er nedlagt direkte over for [klagerne] i hovedsagen og adcitationssagen, og det er aftalt mellem parterne, at sag [xx] er sat i bero, og at der tages stilling til sagsomkostningerne i den sag i forbindelse med hovedsagen og adcitationssagen.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Som følge heraf tages den i sag [xx] nedlagte påstand ikke særskilt under påkendelse. [...]

[...]

THI KENDES FOR RET:

[Køberne og klagerne] skal solidarisk til [ejerforeningen] betale 676.277 kr. med procesrente. Procesrenterne løber fra 7. marts 2022 for så vidt angår [køberne] og fra den 1. august 2022 for så vidt angår [klagerne].

[Klagerne] skal friholde [køberne] for ethvert beløb, som [køberne] betaler til opfyldelse af nærværende dom, herunder sagsomkostninger og renter.

[Klagerne] frifindes for [købernes] påstand 2 og 3.

[Købernes] påstand 4 tages ikke under påkendelse.

[Ejerforeningens] påstand over for [klagerne] i sagen [xx] tages ikke under påkendelse.

[...].

Det fremgår af sagen, at både klagerne og køberne ankede sagen mod ejerforeningen.

Den 10. maj 2023 skrev klagerens advokat til indklagede bl.a.:

Som advokat for sælgerne, [klagerne], kan jeg oplyse, at der i byretssagen vedrørende mangler ved salg af ovennævnte ejendom er afsagt dom.

Under sagen var du indkaldt som vidne og afgav i den forbindelse forklaring under strafansvar.

Jeg vedlægger uddrag af dombogen, hvoraf din forklaring fremgår.

På foranledning af ejerforeningens advokat oplyste du under forklaringen, at oplysningen om vandskade burde være indført i købsaftalen og at det er en fejl, at det ikke blev det. Du har også forklaret, at du under fremvisningen oplyste køberen om vandskaden.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Mine klienter har nu været igennem et langvarigt forløb ved byretten, som følge af denne fejl i købsaftalen. Havde vandskaden været omtalt i købsaftalen, som den burde, ville der ikke have været nogen retssag og et betydeligt krav, som mine klienter nu har udsigt til at skulle betale til sælgerne og ejerforeningen, ville ikke være opstået.

Det bemærkes, at retten har lagt afgørende vægt på købsaftalens indhold og i den forbindelse har valgt at bortse fra din mundtlige forklaring.

Der er efter min opfattelse tale om en klar mæglerfejl, når der ikke er oplyst om vandskaden i købsaftalen. En fejl, som du under forklaringen for byretten har erkendt.

Som følge af fejlen, er mine klienter ved byrettens dom pålagt at betale kr. 676.277,00 med til-læg af procesrenter samt sagens omkostninger. Samlet løber sagen op i mere end kr. 1 mio.

Dele af sagen er nu anket landsretten, hvor den får et yderligere forløb til stor gene og bekym-ring for mine klienter.

Det ligger dog fast, at mine klienter ikke kan ændre ved de faktiske omstændigheder ved fejlen i købsaftalen, hvorfor denne del er afsluttet med byrettens dom. Dommen er med andre ord ende-lig, for så vidt angår konstateringen af fejl i købsaftalen.

Af lov om formidling af fast ejendom § 47 fremgår det, af du som ejendomsmægler er objektivt ansvarlig for fejl ved værdiansættelsen, hvorfor mine klienter har krav på en rimelig godtgørelse af forskellen svarende til kr. 676.277,00, hvilket er det beløb, der ifølge retten skal fradrages i købesummen.

Som skitseret ovenfor lider din ydelse af væsentlige mangler, hvorfor der i forlængelse af krav om godtgørelse også rejses krav om honorarfortabelse svarende til det af dig opkrævede beløb kr. 500.000,00.

Samlet set gøres herved krav om betaling af i alt kr. 1.176.277,00.

Jeg har naturligvis forståelse for, at du har behov for tid til at drøfte sagen med dit forsikrings-selskab, men lad mig indledningsvis modtage din bekræftelse på modtagelse af nærværende. Herefter afventer jeg din bekræftelse på, at du er indstillet på at betale det af mine klienter rejste krav.

Den 27. juni 2023 afviste indklagedes advokat ethvert krav over for klagernes advokat.

Den 19. januar 2024 procestilvarslede klagernes advokat indklagede i forbindelse med ankesagen.

J.nr. 2024-0016 UL/li

Den 25. januar 2024 skrev indklagedes advokat til klagernes advokat bl.a.:

Eventuelle krav i anledning af handlen afvises, idet der ikke er grundlag for de hævdede eventuelle krav, hverken faktisk eller juridisk, ligesom eventuelle krav er forældede og/eller fortabt som følge af rettighedsfortabende passivitet og/eller manglende/for sen reklamation.

Min klient og jeg foretager os således ikke videre i sagen.

Den 29. januar 2024 skrev klagernes advokat til indklagedes advokat bl.a.:

Med henvisning til dit brev af 25. januar 2024 kan jeg oplyse, at procestilvarslingen fastholdes.

Din klient, [indklagede], forklarede under byretten, at han begik fejl under udfærdigelsen af købsaftale i sagen. Forklaringen er dokumenteret ved dombogen, som du også er fremsendt.

Oplysningerne som forklaret af [indklagede] under hovedforhandlingen den 8. marts 2023 var for mine klienter nye og dermed var det også nyt for mine klienter, at [indklagede] begik fejl i forbindelse med handlen.

Det bemærkes i den forbindelse også, at købsaftalen er signeret af parterne den 18. februar 2021.

Dine synspunkter i relation til forældelse, passivitet og reklamation afvises på den baggrund.

Procestilvarsling som meddelt den 19. januar 2024 fastholdes og jeg gør for god ordens skyld opmærksom på, at skønserklæring, der vil blive udarbejdet på baggrund af det forestående syn og skøn, vil blive påberåbt i forholdet til din klient – uanset din klients standpunktsrisiko.

Jeg gentager for god ordens skyld min opfordring til, at din klient giver møde i forbindelse med den kommende skønsforretning til varetagelse af din klients interesser.

Du opfordres endvidere til at tilkendegive, om din klient og du ønsker at give møde under den kommende skønsforretning.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har udført et mangelfuldt mæglerarbejde og skal derfor fortabe sit vederlag.

Da klagernes tab ikke kan opgøres endnu, drejer nærværende klage sig kun om indklagedes vederlag. Der tages forbehold for senere at rejse krav om erstatning.

Indklagede burde i købsaftalen have oplyst køberne om, at der var en vandskade hos

J.nr. 2024-0016 UL/li

underboen, og at denne stammede fra ejerlejlighedens tagterrasse.

Ved ikke at gøre dette har indklagede begået en fejl og handlet i strid med god skik.

Fejlen har medført et årelangt og fortsat verserende forløb ved domstolene og en mulig udsigt for klagerne til at afholde et betydeligt erstatningsbeløb til køberne. Dette beløb kunne klagerne have undgået at skulle betale, hvis indklagede havde udfærdiget købsaftalen med en bemærkning om vandskaden.

Klagerne var bekendt med vandskaden på handelstidspunktet. Klagerne udfyldte sælgeroplysningsskemaet med udgangspunkt i selve ejerlejlighedens forhold og de oplysninger, klagerne havde til rådighed. Klagerne har således ikke udfyldt skemaet med udgangspunkt i den samlede ejerforenings forhold. Ejerforeningens forhold er ikke en mangel/fejl i klagerne ejerlejlighed.

Klagerne har mundtligt før handlens indgåelse givet oplysningen om vandskaden til indklagede, og klagerne forventede derfor, at indklagede som den professionelle ville tage hånd om oplysningen på behørig vis.

Indklagede har ved sin vidneforklaring i retssagen i byretten da også forklaret, at indklagede modtog oplysningen om vandskaden fra klagerne, og at han mundtligt videregav oplysningen til alle interesserede købere. Indklagede har ligeledes forklaret, at oplysningen burde have været medtaget i købsaftalen, og at det var en fejl, at den ikke var nævnt.

Byretten har i dommen lagt afgørende vægt på sagens skriftlige materiale, herunder at vandskaden ikke var nævnt i købsaftalen.

Det var ikke tilstrækkeligt at give køberne oplysningen mundtligt ved besigtigelsen af ejerlejligheden. Indklagede har dermed ikke varetaget klagerne interesser i handlen.

Den ankede sag mellem klagerne og ejerforeningen handler alene om at reducere omkostningerne, herunder skal det undersøges, om taget er udbedret i videre omfang end nødvendigt - men klagerne må se ind i at skulle tilbagebetale dele af købesummen.

Indklagedes forklaring i retssagen blev afgivet, som den foreligger ved retsbogen og som deri nedfældet af retsformanden. Forklaringen er givet under strafansvar efter formaning af retsformanden. Det forekommer derfor yderst mærkværdigt, at indklagede nu erklærer, at indklagede øjensynligt har forklaret falsk for rettet.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at indklagede skal fortabe sit vederlag.

Indklagede kan ikke tilpligtes både at betale erstatning og at fortabe sit vederlag. Når der ikke kan tages stilling til begge krav samtidigt i samme sag, må nævnet afvise at tage stilling til kravet om vederlagsfortabelse.

I lyset af de grove beskyldninger mod indklagede, sagens kompleksitet og den omstændighed, at der verserer en ankesag om ejendomsoverdragelsen, bør sagen føres ved de almindelige domstole, således at der gives mulighed for mundtlig bevisførelse, herunder vedrørende omstændighederne ved indklagedes vidneforklaring for byretten.

Klagerne burde på et langt tidligere tidspunkt have inddraget indklagede i retssagen. At dette ikke er sket, bør komme klagerne til skade, og det underbygger, at indklagede ikke har begået fejl i forbindelse med formidlingen.

Afgørelsen af sagen i nævnet bør afvente landsrettens afgørelse om, hvorvidt klagerne har tilsidesat deres loyale oplysningspligt.

Nævnets afgørelse kan ikke basere sig på indklagedes forklaring under byretssagen, da der er uenighed om forståelsen af denne forklaring, og idet klagerne har fremsat beskyldning om, at indklagede har forklaret falsk under retssagen. Dette bør også medføre, at sagen mellem klagerne og indklagede skal afgøres af retten og ikke nævnet.

Det er en fejl i byrettens gengivelse af indklagedes forklaring, at indklagede oplyste at være blevet informeret om vandskaden, og at indklagede oplyste køberne herom. Indklagede har alene oplyst køberne om, at græsset ville blive fjernet og ikke erstattet med nyt, og at tagpappet ville blive udskiftet.

Klagerne havde eksklusiv brugsret til tagterrassen. Klagerne havde ifølge ejerforeningens vedtægter både vedligeholdelsespligt og fornyelsespligt i forhold til tagterrassen.

Den ene klager var medlem af bestyrelsen. Blot 14 dage før klagerens udfyldelse af skemaet havde denne klager besigtiget vandskaden med en håndværker. Klagerne var bekendt med vandskaden.

I sælgeroplysningsskemaet anførte klagerne imidlertid, at de ikke var bekendt med

J.nr. 2024-0016 UL/li

fejl og mangler ved lejligheden. Indklagede var herefter af den opfattelse, at der ikke forelå fejl og mangler. Indklagede blev ikke af klagerne oplyst om, at det skulle forholde sig anderledes, end det fremgår af skemaet.

I forbindelse med købsaftalens underskrivelse gjorde klagerne heller ikke indklagede opmærksom på vandskaden, og at der burde stå noget herom i købsaftalen.

Klagerne har således ikke overholdt deres loyale oplysningspligt – hverken over for indklagede eller over for køberne.

I administratorbesvarelsen blev der heller ikke givet oplysninger om vandskaden, selvom bestyrelsen og administrator siden 2019 var bekendt med problemerne med vand hos underboen.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at nævnet ikke finder, at der i sagen er forhold, der bevirker, at sagen ikke er egnet til afgørelse i nævnet.

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., at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Det følger af § 34 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”Hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder.”

Indklagede skrev den 20. august 2021 til købernes advokat bl.a., at indklagede havde oplyst til køberne, at tagterrassen var utæt.

Det fremgår af byrettens dom, at den ene klager har forklaret, at han før handlens indgåelse gav indklagede mundtlig oplysning om vandskaden, fordi indklagede havde spurgt, om der var fejl ved ejerlejligheden. Mægleren havde oplyst at have videregivet oplysningen til køberne. Da klager ikke mente, at der var tale om et væsentligt forhold, da skaden ikke ville påvirke ejerudgifterne, overvejede klager ikke, at der manglede oplysninger om vandskaden i købsaftalen.

Af byretsdommen fremgår videre, at indklagede har forklaret, at han ved en fremvisning for køberne oplyste dem om, at der på den ene tagterrasse var en vandskade, som skulle repareres, men som ikke ville medføre udgifter for køberne. Årsagen til denne oplysning var, at klagerne havde oplyst, at der var tale om en forsikringssag, og at ejerforeningen var inde over sagen. Indklagede forklarede videre, at han ikke vidste, hvorfor oplysningerne om vandskaden ikke fremgik af købsaftalen eller sælgeroplysningsskemaet.

På den baggrund lægger nævnet til grund, at indklagede var bekendt med den utætte tagterrasse og den verserende vandskadesag inden handlens indgåelse.

Nævnet finder, at der er tale om en væsentlig oplysning, hvorfor indklagede burde have undersøgt forholdet nærmere hos ejerforeningen/administrator og givet køberne oplysning herom i købsaftalen. Ved at indføre oplysningen i købsaftalen, ville der således have været dokumentation for, at køberne havde modtaget oplysningen inden handlens indgåelse.

Ved sin undladelse heraf har indklagede tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt og har dermed også undladt at varetage klagerens interesser.

Klagerne er ved byretsdommen blevet dømt til at friholde køberne for ejerforeningens krav om betaling af udgifterne til udbedring af vandskaden, idet klagerne over for køberne ikke havde opfyldt deres loyale oplysningspligt.

Nævnet finder, at indklagede som følge af sit mangelfulde mæglerarbejde skal tåle en vederlagsreduktion på 125.000 kr. svarende til 25 %.

Det forhold, at klagerne selv var bekendt med skaden, og at den ene klager havde særlig indsigt heri som følge af sit medlemskab af ejerforeningens bestyrelse, kan ikke føre til et andet resultat for så vidt angår vederlagsreduktionen.

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

J.nr. 2024-0016 UL/li

Konklusion:

Klagen tages til følge.

Indklagede skal betale 125.000 kr. til klagerne.

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