

København, den 21. juli 2009

KENDELSE

Klager

ctr.

DanBolig Aalborg ApS
v/advokat Kim Østergaard
Mølleå 1
9000 Aalborg

Sagen angår spørgsmålet, om indklagede har givet fejlagtige oplysninger om en ejerlejligheds altan og derfor er erstatningsansvarlig over for klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejerlejlighed til salg, som klager var interesseret i at købe.

Den 28. februar 2007 underskrev klager en købsaftale om køb af ejerlejligheden til en kontantpris på kr. 985.000,00 med overtagelse den 1. april 2007.

Købsaftalen var betinget af klagers advokats godkendelse af handlen i sin helhed.

Det fremgik bl.a. af den til købsaftalen hørende salgsoptilling:

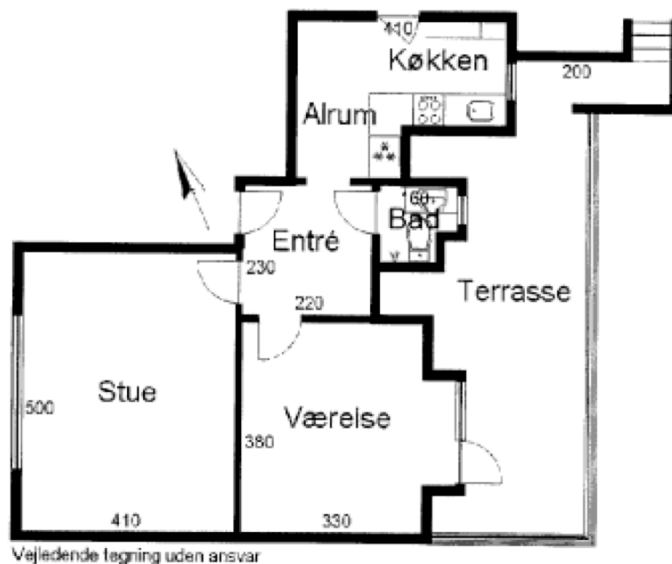
"[...]"

2-VÆR. LEJL. MED ALTAN - CENTRALT I [...]

Centralt beliggende 2 værelses lejlighed i [...] centrum med altan.

Velkommen indenfor i en rummelig fordelingsgang - Godt spisekøkken med hvide elementer træ bordplade og plankegulv - Dejlig stor lys opholdstue med stuk lofter og pænt plankegulv - Soveværelse med skabe og udgang til en dejlig rummelig altan - Badeværelse med lyse fliser skabsarrangement med håndvask og bruseplads.

Der er hvide plastvinduer i lejligheden - 15 kvm stort lofttrum samt fælles kælderrum.

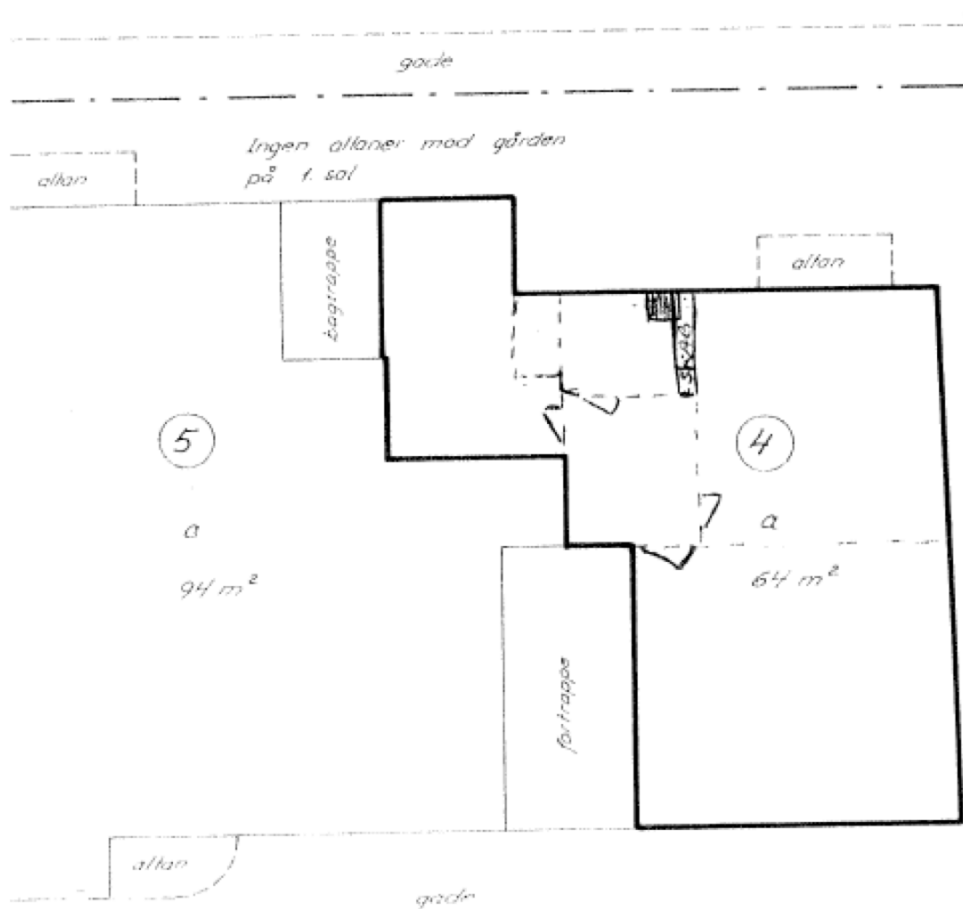


[...]"

Den 6. marts 2007 godkendte klagers advokat handlen med visse betingelser vedrørende kabel-tv og ulovlige elinstallationer.

Det fremgik af ejerlejlighedskort til lejligheden:

"[...]"



[...]"

Ejendommens administrator har den 14. januar 2009 over for indklagede afgivet en erklæring. Det fremgår heraf, at administrator i forbindelse med en samtale med klager i anden anledning ca. 4 til 5 måneder efter overtagelsen, forespurgte klager om en rusten trappe, som fører op til klagers "altan". Administrator oplyste i den forbindelse klager om, at trappen ikke var ejendommens, men tilhører en naboejendom, og at der er tale om brandvej, som er tinglyst. Klagers brug af området til altan er accepteret af ejerforeningen, da området ikke anvendes til andet, men at der aldrig vil kunne vindes hævd på anvendelse. Administrator oplyste, at der således ikke er tinglyst brugsret for klagers ejerlejlighed eller i øvrigt pligt til vedligeholdelse.

Klager rettede den 18. august 2008 skriftlig henvendelse til indklagede vedrørende den manglende altan. Klager bad i den forbindelse indklagede betale kompensation.

Klager og indklagede korresponderede herefter om sagen, og indklagede tilbød den 2. oktober 2008 pr. kulance klager en kompensation på kr. 5.000,00 til fuld og endelig afgørelse.

Klager accepterede ikke indklagedes forslag.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal betale erstatning til klager.

I april 2007 købte klager en ejerlejlighed, som skulle udlejes til klagers datter.

I forbindelse med, at indklagedes fremviste ejerlejligheden til klager, udtalte indklagede, at altanen ville blive klagers. Af salgsoptillingen fremgik det også, at der til ejerlejligheden hørte en altan.

Det er klager uvedkommende, om sælger har købt ejerlejligheden med altan eller ej, da det af tegningen fra landinspektøren fremgik "Ingen altaner mod gården".

Klager blev ikke oplyst om "altanen" af ejendommens administrator ca. 4 til 5 måneder efter overtagelsen. Klager fik først oplysningen om, at "altanen" var en brandtrappe af en nabo ca. et år efter overtagelsen.

Indklagede har erkendt at have begået en fejl, idet han har tilbudt at betale klager en kompensation på kr. 5.000,00 til fuld og endelig afgørelse.

Klager har fået en ejerlejlighed, som er mindre værd, og indklagede må betale erstatning til klager for fejlagtig markedsføring og for en for høj en værdi på ejerlejligheden.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

Mere end et år efter overtagelsesdagen rettede klager den 18. august 2008 skriftlig henvendelse til indklagede vedrørende forholdet med altanen.

Klagers indsigelse må forstås således, at klager mener, at der under overdragelsen skulle medfølge en ejendomsret til den til ejerlejligheden hørende altan.

Det fremgår udtrykkeligt af det ejerlejlighedskort, der blev udleveret til klager i forbindelse med handlen, at altanen ikke henhører under ejendomsretten til lejligheden. Altanen er afgrænset med stiplede linjer, hvilket er udtryk for, at den ikke ejendomsretligt hører til lejligheden. Under fremvisning af ejerlejligheden blev det over for klager oplyst, at sælger havde en almindelig brugsret til altanen. Klagers datter, der p.t. bebor ejerlejligheden som lejer, udøver i lighed med sælger en faktisk råden over

altanen. Forholdet er således, at altanen er fællesejendom, men den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejerlejlighed har en brugsret til den. Indklagede har ikke i sin markedsføring af ejerlejligheden afgivet urigtige oplysninger om altanen. Af salgsmaterialet fremgår, at der er "udgang til en dejlig rummelig altan". Herved er det ikke tilkendegivet, at der under ejendomsretten medfølger altan, men alene, at der overdrages brugsret til den til ejerlejligheden knyttede altan. Klager kan ikke opnå bedre ret end sælger, og klager har erhvervet nøjagtig samme rettigheder over særejendommen på 79 m², og den til ejerlejligheden hørende brugsret tilknyttede altan, som vist med stiplede linjer på det til klager udleverede ejerlejlighedskort.

Klager var under handlen repræsenteret af advokat, der ved brev af 6. marts 2007 godkendte handlen i sin helhed. Idet klager under handlen har været repræsenteret af egen juridisk rådgiver, forekommer det overraskende, at klager vælger at rette indsigelsen mod indklagede, når der ikke fra indklagedes side er afgivet urigtige oplysninger eller i øvrigt handlet i strid med god ejendomsmægleretik.

Indklagedes tilbud til klager om kr. 5.000,00 til fuld og endelig afgørelse af sagens mellemværende skal ikke ses som udtryk for, at indklagede har begået fejl i sagen, men er alene udtryk for, at indklagede ønskede en afslutning af sagen med klager.

Den af indklagede fastsatte udbudspris er fastsat med udgangspunkt i, at der til ejerlejligheden alene bestod en brugsret til altanen, hvorfor det gøres gældende, at klager har fået overdraget nøjagtig samme rettigheder, som tilkom sælger, samt at klager følgelig ikke har betalt for mere end, hvad klager har fået overdraget.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af den udleverede salgsopstilling, at der var tale om en lejlighed med altan.

Af det udleverede ejerlejlighedskort fremgår, at "altanen" ikke er en del af klagers ejerlejlighed.

Det må lægges til grund, at klager kan bruge området som altan, men at klager ikke har en egentlig brugsret til området, der har status af brandtrappe.

Nævnet finder det på denne baggrund alvorligt kritisabelt, at indklagede oplyste, at lejligheden var med altan.

Spørgsmålet om indklagede har vurderet salgsprisen på ejerlejligheden forkert p.g.a. den manglende egentlige brugsret skønnes uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål vil kræve en bevisførelse, herunder udmeldelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling.

Konklusion:

Efter sagens udfald skal indklagede inden 30 dage fra kendelsens dato betale klager det af denne til nævnet indbetalte gebyr, kr. 400,00.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om forbrugerklager § 20, stk. 1, og nævnets vedtægter § 20, stk. 1. Forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 20, stk. 2.

P.N.V.

Lone Kern-Jespersen
formand