

J.nr. 2021-0102 UL/li

København, den 4. januar 2022

KENDELSE

Klagerne

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 12. maj 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har givet fejlagtige oplysninger om, hvilken træsort en ejendoms vinduer var udført i, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde et fritidshus til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Klagerne fik udleveret salgsprospekt og salgsoptilling af 18. januar 2021. Indklagede havde både i salgsprospektet og salgsoptillingen oplyst:

Boligen er et sortmalet Stenhøj-typehus med ekstra tilvalg af rigtig gode materialer. F.eks. er der vinduesrammer i teak, som er virkelig langtidsholdbare.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 27. januar 2021 og af sælgerne uden

J.nr. 2021-0102 UL/li

datering købte klagerne fritidshuset for 2,24 mio. kr. til overtagelse den 5. marts 2021.

Den 23. marts 2021 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Vi overtog d. 5/3 2021 sommerhuset på ovennævnte adresse.

Forinden havde vi haft en fremvisning af mægler [...], som fortalte om husets historie og at det bl.a. var et Stenhøj sommerhus. Ifølge [mægleren] er det et velrenommeret firma. I salgsoptiltingen var det anført, at vinduer og døre var i teaktræ, og vi blev informeret om, at det er en træsort, som kræver minimum af vedligeholdelse. Ligeledes blev vi bekendtgjort med, at der ingen pumpe er i septiktanken, da grunden ligger så højt, at dette er unødvendigt.

Efterfølgende er følgende konstateret:

1. Vinduer og døre er IKKE teaktræ, men mahognitræ.
2. Der er en pumpe i septiktanken (som dog ifølge mægler er unødvendigt. Vi har dog svært ved at forstå, at man laver sådan en fordyrelse, såfremt det er unødvendigt.)
3. Stenhøj har lavet "skallen" til huset, og bygherren har selv stået for den indvendige færdiggørelse. Det fortalte vi til mægleren, som medgav, at dette er korrekt.

Efter nærmere gennemsyn af huset fremgår det også tydeligt, at diverse løsninger ikke virker som noget, Stenhøj vil lægge navn til.

Summa summarum:

Vi har købt og betalt for en vare, som ikke indeholder det, der er lovet og beskrevet.

Derfor finder vi det rimeligt, at vi kompenseres på følgende måde:

1. Alle udvendige bundlister på vinduer og døre fastgøres med rustfri skruer, da en del af disse sidder løse.
2. 1 stk. punkteret rude i gavl-ende af stue udskiftes.
3. 8 timer til en tømrer til diverse udbedringer af huset

Tilbud fra [glasfirma]	13.690,75
Tømrer 8 timer a 425,00 kr.	3.400,00
Moms af 17.090,75	<u>4.272,70</u>
Samlet compensation	21.363,45

Vi har henvendt os til forskellige fagmænd, som har oplyst os om på forskelsprisen på vinduer i forskellige træsorter. Prisen på teak er ca. 150% dyrere end mahogni, og derfor mener vi, at det er et fair krav til compensation, vi henvender os med:

Vi antager, at der er isat følgende i dette hus:

Alm. hvidmalet fyrretræ	50.000,00 kr.
Mahogni	62.500,00 kr. (ca. 25% dyrere end hvidmalet fyrretræ)
Teak	156.250,00 kr. (ca. 150% dyrere end mahogni)

J.nr. 2021-0102 UL/li

Disse oplysninger er i velkomne til selv at undersøge.

Vi ser frem til at høre fra jer og forventer en afslutning inden 14 dage fra dags dato.

Den 30. marts 2021 skrev indklagede til klagerne bl.a.:

Hermed svar på skrivelse af 23 Marts 2021.

Vi har løbende haft dialog omkring [fritidshuset].

Der er kommet flere forskellige løsningsforslag på banen.

De er dog for hver gang blev mere omfattende og dermed også større omkostningsmæssigt.

I forhold til seneste oplæg som også er vedhæftet, må jeg desværre meddele dig at vi ikke kan imødekomme dette.

Den 4. maj 2021 skrev klagerne på ny til indklagede:

Jeg har vendt sagen med vores advokat som råder mig til at køre en civilsag.

Det agter jeg så at gøre.

Men da der skal fremgå hvilket beløb vi mener vi skal kompenseres for, bliver det ikke helt så let.

Udfordringen er at finde en pris på mahogni- og teak vinduer fra 2005.

Det er tilsyneladende ikke ligetil, men nok ikke uløseligt.

Inden jeg fortsat bruger en masse tid herpå, vil jeg høre om et oplæg fra jer.

Den 5. maj 2021 svarede indklagede:

Det kan jeg ikke forstå – men det er jo op til dig og din advokat

Jeg har ikke noget til et oplæg, andet end lign. sager fra syn og skøn.

Den 8. juli 2021 skrev det typehusfirma, som havde opført fritidshuset til klagerne:

Jeg skal på given foranledning bekræfte, at vinduerne der er leveret til [fritidshusets adresse], er af mahogni.

Klagerne har endvidere kontaktet træbranchens videns- og formidlingscenter, der den 9. august 2021 skrev til klagerne bl.a.:

Ifølge aftale fremsendes uddrag fra vores TRÆhåndbog TRÆ 69 Træarter.

I tabel 2 er bl.a. angivet følgende:

Teak – anvendelsesklasse 5 – udendørs, specielt udsat

Mahogni – anvendelsesklasse 2 – Udendørs, uden vejrligspåvirkning og jordkontakt

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagerne 75.000 kr.

Klagerne har købt et fritidshus, som ikke var som beskrevet i salgsopstillingen, idet det var oplyst, at der var tale om teakvinduer, hvilket ikke var korrekt.

Det har vist sig, at der er tale om mahogni, som er billigere og slet ikke så holdbart og vedligeholdelsesfrit som teak.

Klagerne har fra typehusfirmaet fået oplyst, at der er tale om mahogni.

Klagerne har fået oplyst af en vinduesfabrik, at teak er 150 % dyrere end mahogni.

Det er vanskeligt for klagerne at dokumentere tabet, da det ikke længere er muligt at købe vinduer i teak. Det skal vel afgøres af domstolene.

Efter overtagelsen af fritidshuset fandt klagerne endvidere ud af, at pumpen til septiktanken var defekt og skulle skiftes. Indklagede havde imidlertid oplyst, at det var unødvendigt med en pumpe, men det viste sig ikke at være korrekt.

Indklagede har anført, at erstatningskravet ikke kan rettes mod ham, men alene mod sælger. Klagerne har imidlertid købt fritidshuset hos indklagede, hvorfor det er naturligt at rette erstatningskravet mod indklagede.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at indklagede skal betale erstatning til klagerne.

Det ses ikke godtgjort, at der er tale om mahogni og ikke teak. Navnlig har klagerne ikke godtgjort, at forholdet har været bestemmende og afgørende for købet. Der er således ikke indført noget herom i købsaftalen.

Klagerne har ikke lidt noget tab. Mahogni er hårdt træ ligesom teak. Det er muligt at klagerne har skuffede forventninger, men det berettiger ikke til erstatning eller godtgørelse.

I øvrigt kan erstatningskravet ikke rettes mod indklagede, der ikke er klagernes kontraktpart. Det samme gør sig gældende med fejlen ved pumpen i brønden. Indklagede har alene formidlet handlen. Hvis klagerne mener at have betalt for meget for fritidshuset henset til manglerne, skal kravet rettes mod sælger.

J.nr. 2021-0102 UL/li

Nævnet bør derfor afvise sagen.

Nævnet udtaler:

Af lov om formidling af fast ejendom m. v. § 39, stk. 1, fremgår:

"Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsoptilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om ejerudgifter, og oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler."

Indklagede har i salgsoptillingen oplyst, at der i fritidshuset er "vinduesrammer i teak, som er virkelig langtidsholdbare."

Typehusfirmaet har til klagerne oplyst, at der er tale om mahognirammer. Nævnet lægger herefter til grund, at indklagedes oplysning i salgsoptillingen er forkert.

Nævnet finder herefter, at indklagede både for så vidt angår vinduernes materiale og vinduernes kvalitet har udarbejdet en fejlagtig beskrivelse af fritidshuset i salgsoptillingen, og indklagede har dermed tilsidesat sine pligter ifølge loven.

Nævnet finder videre, at oplysningen om vinduesrammematerialet må anses for en tilsikring. Indklagede har dermed handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Klagerne har oplyst, at det ikke længere er muligt at få lavet vinduer i teaktræ. Nævnet finder herefter, at det ikke er muligt for klagerne at blive stillet som forudsat ved handlens indgåelse. Erstatningen må derfor beregnes på baggrund af, om klagerne har betalt for meget for fritidshuset henset til den forkerte oplysning om vinduesrammematerialet.

Spørgsmålet, om indklagede har vurderet salgsprisen på fritidshuset forkert, henset til den forkerte oplysning om vinduesrammerne, og dermed spørgsmålet, om klagerne har lidt et tab, skønnes imidlertid uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål vil kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet må herefter afvise at tage stilling hertil. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af, at klagen ikke skønnes egnet til nævnsbehandling.

Det hører ikke til indklagedes pligter at undersøge, om fritidshusets brøndpumpe

J.nr. 2021-0102 UL/li

virker. Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ved sin besigtigelse af huset burde have indset, at pumpen i brønden var i stykker. Det kan derfor ikke bebrejdes indklagede, at klagerne ikke modtog oplysning herom i forbindelse med handlen.

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

Da indklagede ikke bidrager til nævnets drift via medlemskab af Dansk Ejendomsrådgiverforening, skal indklagede endvidere betale 10.000 kr. + moms til nævnet for behandling af nærværende klagesag, jf. nævnets vedtægter § 27, bekendtgørelse om godkendelse af private tvistløsningsorganer § 27, og bekendtgørelse om omkostninger ved godkendte, private klage- eller ankenævn § 3.

Konklusion:

Klagen over indklagedes forkerte beskrivelse af vinduesrammerne tages til følge.

Kravet om erstatning afvises fra nævnsbehandling.

Klagen over den defekte brøndpumpe tages ikke til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

Indklagede skal betale 12.500 kr. til nævnet.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand