

J.nr. 2024-0067 UL/li

København, den 9. januar 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

EDC Poul Erik Bech AROS, Aarhus A/S
Gl. Munkegade 21
8000 Århus C

Nævnet har modtaget klagen den 27. maj 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har opfyldt sin oplysningspligt vedrørende tagrenovering, vaskefaciliteter og et skjult vindue.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejerlejlighed til salg, som klagerne ønskede at købe.

Klagerne fik udleveret salgsoptilling af 6. december 2023. Heri var det bl.a. anført:

Brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum
Have
Cykelkælder
Vaskefaciliteter

Den 8. december 2023 sendte indklagede en lang række dokumenter vedrørende ejerlejligheden og ejendommen til klagerne, herunder ejerforeningsreferat fra 2021.

J.nr. 2024-0067 UL/li

Af det udleverede referat af generalforsamling afholdt den 14. april 2021 i ejerforeningen fremgik bl.a.:

4. Vedligeholdelsesplan.

[...]

- Kvisten:
 - o Maling på kvisten ud mod vejen
 - o Eller kan det stå helt råt til vi beslutter at skifte taget?
- [Navn] vil sørge for, at der kommer et par tømrerfirmaer og giver os et tilbud på skift af tag og zinkbelægning på kviste
 - o Det giver et overblik over, hvor meget vi skal spare sammen for at skifte taget
 - o [Navn] sørger for et tilbuddet, når han engang har tid og mulighed for det

Ved købsaftale underskrevet af sælger og klagerne den 9. december 2023 købte klagerne ejerlejligheden for 2,498 mio. kr. til overtagelse den 29. december 2023.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

1. NÆRVÆRENDE HANDEL ER BETINGET AF

[...]

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed:

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10, godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 12.00, 5 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[...]

Ejerlejlighedsskema, ejerforeningsreferat 2023, forsikringspolice for ejerforening, mangler:

Køber er gjort bekendt med, at ovenstående dokumenter er bestilt hos ejerforeningens administrator. Handlen er derfor fra købers side betinget af, at der ikke i forbindelse med administrators svar fremkommer særlige byrdefulde forhold.

Undtaget herfra er dog forhold, som allerede er oplyst i nærværende købsaftale. Hvis nærværende forbehold ønskes gjort gældende, skal det ske skriftligt overfor sælgers ejendomsmægler senest 3 hverdage efter, at kopi af oplysningerne er kommet frem til køber/købers rådgiver.

Klagernes rådgiver skrev den 14. december 2023 til indklagede bl.a.:

Jeg har i dag haft lejlighed til at gennemgå dokumenterne med [klagerne] og har dertil fundet følgende problemstillinger der ønskes afklaring og belysning af.

J.nr. 2024-0067 UL/li

[...]

- 2) Køber ønskebekræftet at følgende medfølger
- a. Vaskemaskine i kælder
 - b. Tørretumbler i kælder
 - c. Bekræftelse om, at dette tilhører lejligheden

[...]

- 4) Fremsendt eventuel vedligeholdelsesplan

- 5) Fremsendt ejerlejlighedsskema, som ikke har nogen anledning til yderligere kommentarer

Den 15. december 2023 sendte indklagede ejerlejlighedsskema og referat af ejerforeningsmøde afholdt den 12. april 2023 til klagernes rådgiver. Indklagede anførte endvidere, at der ikke fandtes en vedligeholdelsesplan.

Af ejerlejlighedsskemaets besvarelse dateret 14. december 2023 fremgik bl.a.:

2. Reparationer/Forbedringer/Ændring i udgifter

- ☒ **2.1** Foreligger der for Dem oplysninger om forventede ekstraordinære udgifter for indeværende år, som ikke kan forventes dækket indenfor ejerforeningens seneste budget ☒ Nej ☐ Ja, anslået kr.: _____

Hvorledes forventes det finansieret: _____

- ☒ **2.2** Ved De, om der er istandsættelsesarbejder eller andet, som i de kommende år må forventes at medføre udgifter, der ikke med rimelighed kan forventes dækket indenfor ejerforeningens løbende budget ☐ Nej ☒ Ja, følgende: som oplyst til mæglerer der talt om fornyelse af tag.

[...]

5. Øvrige oplysninger

[...]

- ☒ **5.4** Er der brugsrettigheder for ejerlejligheden til fællesfaciliteter, såsom cykelkælder, tørrerum mv.: ja

Hvilke fællesfaciliteter forefindes: vask / tumbler tilhørende 2 sal

- ☒ **5.5** Er der fællesvaskeri i ejendommen ☐ Nej ☒ Ja. Hvis ja, hvordan betales for evt. benyttelse heraf: 50 kr. pr. beboer pr. lejlighed.

J.nr. 2024-0067 UL/li

Af referat af ejerforeningsmøde den 12. april 2023 fremgik bl.a.:

4. Gennemgang af økonomien. Der afhentes tilbud på nyt tag, tagrender samt inddækning af kvist i sensommeren eller efterår
Ydermere skal der nye vinduer i lejlighederne i stuen samt 1 sal. (ejerforeningen bidrager med 25,000 pr. lejlighed)
Det bliver igen drøftet om muligheden for at få terrassedør og evt. franskaltan samt tilbud på alm altan. Dog skal udtrykket være ens på alle lejligheder. Dette kan evt. vedtages ifm. Tilbud på tag
5. Når nyt tag vedtaget betaler hver enkelt lejlighed deres andel da der ikke er penge nok i ejerforeningen

Indklagede sendte samme dag en bekræftelse til alle punkter i afsnit 2 i rådgiverens godkendelsesmail.

Den 21. december 2023 skrev klagerens rådgiver til indklagede, at han kunne godkende handlen endeligt.

Efter klagerens overtagelse af ejendommen blev der den 29. februar 2024 afholdt ekstraordinær generalforsamling. Af referatet fremgik bl.a.:

Dagsorden:

At hilse personligt på [klagerne] der er de nye ejer af 2 sal, samt informerer dem om det pågående arbejde vedr. udskiftning af tag og beklædning af kviste.

[Den ene klager], fortæller at de ikke har modtaget korrekte oplysninger omkring aftalen om udskiftning af tag på ejendommen, og i den forbindelse spørger de efter referatet fra sidste generalforsamling samt evt. andet korrespondance vedr. taget. Dette er tilsendt pr. mail.

Emne - tag og kvister:

Da [den ene klager] også ønsker at indhente et tilbud på tag og kvister, er det aftalt at vi udskyder accepten af det valgte tilbud. Det er vedtaget, at vi skal tage en endelig beslutning om hvem der skal lave det inden påske. Da taget ønskes skiftet inden sommer om muligt.

Klagerne har fremlagt korrespondance mellem sælger og de øvrige ejere i ejerforeningen i november 2023, hvilket er før købsaftalens indgåelse. Af denne korrespondance fremgår, at ejerforeningen havde indhentet tilbud på nyt tag, og at dette fremkom den 27. november 2023, at sælger samme dag oplyste at have sat

J.nr. 2024-0067 UL/li

lejligheden til salg, og at han havde informeret indklagede om planerne med tag og altaner, og at en anden ejer den 28. november 2023 skrev til sælger: *"Hvor stiller det os andre? Vi havde en aftale om en beslutning ingen jul. Har du planer om evt sælge din lejlighed med nyt tag?"*

Klagerne har oplyst, at de efter deres overtagelse af ejerlejligheden opdagede, at der var et blændet vindue i ejerlejligheden. Klagerne kontaktede en tømrer, der foretog undersøgelser bl.a. for svamp og insekt i det afblændede vindue.

Den 10. juni 2024 skrev et firma til tømreren:

Vi har den 06.06.24 modtaget prøvemateriale fra Dem til analyse på vores laboratorium.

Formålet var dels at fastlægge arten af eventuelle trænedbrydende svampe og/eller insekter i materialet, dels at vurdere eventuel nedbrydning i forsikringsmæssig henseende.

Prøve 1

Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **fyldning, indefra**.

Artsbestemmelse

Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at der er tale om **Skimmel bl.a. vækst af Cladosporium sp.**

Cladosporium arter dominerer i de fleste analyser af udendørs luft. Slægten findes overalt, især i de klimatiske tempererede områder.

Kolonierne af Cladosporium fremtræder som olivengrøn til grågrøn. De enkelte arter kan vokse ved op til 32° C. Da den ligeledes kan vokse ved 0°C ses vækst af Cladosporium ofte i køleskabe. Cladosporium vokser bedst, når overfladens vandaktivitet (aw) ligger omkring 0,8. Udover den meget almindelige forekomst udendørs, findes slægten på madvarer samt på døde celluloseholdige plantematerialer samt på papir og tekstiler. Sporene findes i store mængder i udeluften, især om sommeren.

Forsikringsmæssig vurdering

Det er ikke muligt at karakterisere prøven i overensstemmelse med Definition af svamp og råd af 20. november 2000, idet der ikke er tale om træødelæggende svampe.

J.nr. 2024-0067 UL/li

Prøve 2

Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **ramme indvendig**.

Artsbestemmelse

Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at nedbrydningen i dette er forårsaget af **Overfladeråd**.

Yderligere er der tale om **Skimmel bl.a. vækst af Chaetomium sp. og Cladosporium sp..**

Chaetomium- arter er cellulosenedbrydende og meget fugtkrævende. Derfor ses vækst af Chaetomium i bygninger ofte i forbindelse med stærkt opfugtede celluloseholdige materialer som pap, papir, tapet, træmaterialer og træ. Chaetomium kan producere mykotoksiner og afgiver stærkt lugtende kemiske forbindelser, som kan være generende.

Nærmere oplysninger om overfladeråd fremgår af vedlagte artsbeskrivelse.

Forsikringsmæssig vurdering

Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **råd**.

Prøve 3

Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **udvendig karm**.

Artsbestemmelse

Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at nedbrydningen i dette er forårsaget af **Overfladeråd**.

Forsikringsmæssig vurdering

Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **råd**.

Vurderingen af skadens karakter er et resultat af en såvel biologisk som teknisk vurdering af skaden og er i overensstemmelse med Definition af svamp og råd af 20.november 2000.

Den 7. juli 2024 skrev tømreren til klagerne bl.a.:

J.nr. 2024-0067 UL/li

Som nævnt tidligere, har vinduet ikke været lavet eller monteret efter byggestandarder.

Vinduet er blevet lavet med en trækarm, hvor efter man har monteret en køkkenlåge udvendigt på vinduet, med et hul i, til udsugning af emhætten. Det ville være et spørgsmål om tid før dette ville blive utæt. Det er på ingen måde godkendt af tidligere ansvarlige.

Pt står det med plast for vinduet, ellers ville vandet løbe ind gennem vinduet...

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal betale erstatning til klagerne, idet klagerne ikke modtog oplysning om, at taget skulle udskiftes, og idet der ikke var vaskefaciliteter som lovet.

Ved fremvisningen af ejerlejligheden oplyste indklagede, at taget var i fin stand og ikke trænger til udskiftning i den periode, klagerne havde tænkt at bo i lejligheden. Indklagede oplyste endda, at sælger havde haft en fagmand til at tjekke taget, og at der ikke var fundet nogen skader.

Indklagede oplyste videre, at ejerforeningen havde indhentet tilbud på tag og altaner, men det alene skyldtes, at man i foreningen ville begynde en opsparing hertil inden for den nærmeste fremtid.

Klagerne læste de tidligere års referater af generalforsamlinger i ejerforeningen, hvori der bl.a. står "når taget vedtages....". Klagerne forventede derfor ikke, at der var akutte problemer med taget, og at dette derfor stod til snarlig udskiftning.

Et par måneder efter købet blev der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen. På dette møde, der blev afholdt den 29. april 2024, blev klagerne bekendt med, at tagets stand var faretruende dårlig og havde trængt til udskiftning i flere år. Der havde været vandskader i den øverste lejlighed i ejendommen på grund af det utætte tag. De andre ejere i foreningen oplyst, at taget var blevet drøftet af flere omgange på møder i foreningen, og at der i efteråret 2023 var opnået enighed om, at man ikke kunne udsætte udskiftningen af taget længere.

Sælger var således bekendt hermed, men klagerne har hverken fra sælger eller mægler modtaget denne oplysning.

Klagerne blev ved seneste generalforsamling endvidere bekendt med, at klagerne også havde fået forkerte oplysninger om vaskefaciliteterne for den købte ejerlejlighed. Indklagede bekræftede skriftligt over for klagernes rådgiver, at vaskemaskine og tørretumbler udelukkende tilhørte den købte ejerlejlighed, således at pladsen i kælderen og brugsretten til maskinerne var reserveret til klagerne.

Dette forhold havde betydning for klagernes køb og var et afgørende krav fra klagernes side. Det er ikke kun maskinerne, der var væsentlige, men i særdeleshed den plads de optog i den fælles kælder, da denne er værdifuld. Lejligheden er ikke stor, og der er derfor ikke plads til vaskefaciliteter i lejligheden.

Det viste sig imidlertid, at klagerne hverken fik særskilt brugsret til pladsen eller maskinerne. Dermed forringes lejlighedens værdi væsentligt. Klagerne er dermed dårligere stillede ved et fremtidigt salg af lejligheden, hvilket også gør sig gældende for udgifterne til nyt tag, som ikke var indberegnet i købsprisen for lejligheden.

Klagerne var berettigede til at tro på indklagedes oplysninger. Det er indklagedes ansvar at sikre sig, at de oplysninger, som indklagede videregiver til klagerne, er korrekte. Det er ikke klagernes pligter at undersøge eller validere indklagedes oplysninger.

I forbindelse med klagernes renovering af lejligheden, har klagerne fundet et skjult vindue i køkkenet. Vinduet var dækket af gipsplader, og afblændingen af vinduet er ikke foretaget håndværksmæssigt korrekt, hvorfor der er opstået betydelig fugt og skimmel.

Vinduet er blevet blændet med en køkkenlåge, hvilket har betydet, at regn m.v. har kunnet trænge ind. Klagerne har fået foretaget analyser, der bekræfter fugt og skimmel, og som er en sundhedsrisiko. Dette har medført ekstra udgifter og besvær for klagerne, og sælger bør dække disse udgifter, da sælger burde have oplyst om denne skjulte fejl/mangel.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Forud for købsaftalens underskrivelse fik klagerne bl.a. udleveret referat fra 2021 af møde i ejerforeningen. I referatet blev det nævnt, at kvisten kunne stå helt råt, indtil det eventuelt skulle beslattes at udskifte taget.

Klagerne underskrev købsaftalen med forbehold for deres rådgivers godkendelse. I købsaftalen var der endvidere et forbehold for modtagelse af ejerlejlighedsskema og ejerforeningsreferat 2023, som ikke måtte give anledning til bemærkninger.

Klagernes rådgiver tog i sin godkendelsesskrivelse forbehold for modtagelse af ejerlejlighedsskemaet og bekræftelse på, at vaskemaskine og tørretumbler tilhørte lejligheden.

Indklagede sendte dokumenterne til klagernes rådgiver. Det fremgik af ejerlejlighedsskemaet, at der havde været talt om fornyelse af taget. Af referatet fra 2023 fremgik også, at der var drøftelser om indhentelse af tilbud på nyt tag, og at hver ejer skal betale deres andel af det nye tag, idet der ikke er penge nok hertil i ejerforeningen. Disse oplysninger havde hverken klagerne eller deres rådgiver bemærkninger til, og rådgiveren erklærede den 21. december 2023 handlen for endelig.

Indklagede har således på ingen måde tilbageholdt oplysninger for klagerne. Klagerne kunne have reageret på de oplysninger, de modtog, inden handlen blev endelig.

Det er vigtigt at slå fast, at det på købsaftaletidspunktet ikke i ejerforeningen var besluttet at udskifte taget. Det er muligt, at der var indhentet tilbud, men det har indklagede ikke været bekendt med, og indklagede må i den forbindelse henvise til sælgers loyale oplysningspligt, som klagerne også selv mener, at sælger ikke har overholdt.

For så vidt angår vaskefaciliteterne fremgår det af ejerlejlighedsskemaet, at vaskemaskine og tørretumbler tilhører lejligheden. Det er denne oplysning indklagede har forholdt sig til. Det fremgår ingen steder, at klagerne skulle have rådighed over selve rummet. Det fremgår af salgsopstillingen, at der er brugsret til vaskefaciliteter og intet om ekstra opbevaringsplads end det allerede foreliggende.

Det skjulte vindue i lejligheden har indklagede på ingen måde været bekendt med. At sælger ikke har iagttaget sin loyale oplysningspligt, kan indklagede ikke drages til ansvar for.

Nævnet udtaler:

Det følger af nævnets vedtægter § 2, stk. 1, at nævnet behandler klager fra forbrugere mod ejendomsmæglere, ejendomsmæglervirksomheder og andre mellemmand, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele

J.nr. 2024-0067 UL/li

heraf, og som er etableret i Danmark.

Det ligger således uden for nævnets kompetence at tage stilling til sælgers forhold, herunder om sælger skal betale erstatning til klagerne.

Nævnet kan derfor under behandlingen af nærværende sag alene tage stilling til forholdet mellem indklagede og klagerne.

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

Nævnet lægger til grund, at der ikke på handelstidspunktet i ejerforeningen var truffet endelig beslutning om at lægge nyt tag.

Det fremgår af sagen, at der i ejerforeningen havde været drøftelser om, at ejendommen trængte til nyt tag. Det fremgår videre, at foreningen i november 2023 havde indhentet tilbud på nyt tag.

Denne oplysning fremgår tillige af ejerlejlighedsskemaet, idet det heri er oplyst, at *"som oplyst til mægler er der talt om fornyelse af tag"*.

Indklagede udleverede ejerlejlighedsskemaet og diverse ejerforeningsmødereferater til klagerne, før handlen blev endelig. Nævnet finder, at klagerne dermed var bekendt med, at der var drøftelser om nyt tag i foreningen.

På den baggrund finder nævnet ikke, at indklagede i den konkrete sag tillige i købsaftalen burde have oplyst klagerne om drøftelserne i ejerforeningen om taget.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede havde kendskab til yderligere oplysninger om nyt tag end dem, indklagede videregav til klagerne ved at udlevere dokumenterne. Nævnet finder det videre ikke godtgjort, at indklagede mundtligt oplyste til klagerne, at taget var i fin stand og ikke trængte til udskiftning i den periode, hvor klagerne agtede at bo i lejligheden.

Allerede af disse grunde kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning til dækning af klagernes andel af udgifter til nyt tag, såfremt det skulle blive vedtaget.

I ejerlejlighedsskemaet var det oplyst, at der var brugsrettigheder til vask/tumbler, og at disse maskiner tilhørte lejligheden, og at der var fællesvaskeri, der kostede 50 kr. pr. beboer pr. lejlighed.

Indklagede anførte i salgsopstillingen under overskriften "Brugsret og fællesfaciliteter": "Vaskefaciliteter". Indklagede bekræftede videre over for klagernes rådgiver, der havde anmodet om bekræftelse på, at vaskemaskiner og tørretumbler i kældere tilhørte lejligheden, at dette var tilfældet.

Nævnet finder herefter, at indklagedes oplysninger i salgsopstillingen og til klagernes rådgiver svarede til disse oplysninger. Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede vidste eller burde vide, at disse oplysninger ikke var korrekte. Der var således ikke anledning for indklagede til at foretage nærmere undersøgelser af forholdet. Det kan derfor ikke bebrejdes indklagede, hvis disse oplysninger alligevel ikke var korrekte. Allerede af disse grunde kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne for eventuelt værditab i den forbindelse.

Nævnet finder tillige, at indklagede hverken vidste eller burde have vidst, at der bag gipsplader i køkkenet var et afblændet vindue, der ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, og at der var fugt og råd i vinduet m.v. Allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning for udgifter til udbedring af disse mangler.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand