

J.nr. 2025-0127 UL

København, den 20. marts 2026

KENDELSE

Klager

mod

EDC Poul Erik Bech, Falkoner Allé A/S
Falkoner Allé 58
2000 Frederiksberg

Nævnet har modtaget klagen den 4. august 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at klager i forbindelse med handlen modtog forkerte oplysning om, at ejendommens tag var blevet udskiftet og facaden renoveret, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

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

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælgerne den 4. august 2021 købte klagerne ejerlejligheden for 5,206 mio. kr. til overtagelse den 1. november 2021.

Af købsaftalen fremgik, at købsaftalen var indgået på grundlag af salgsopstilling af samme dato.

I salgsopstillingen af 4. august 2021 havde mægleren i sin beskrivelse af den ejendom, hvori ejerlejligheden var beliggende, bl.a. anført:

Ejendom: Smuk og præsentabel [...]ejendom fra 1901 med skønne detaljer. Ejerforeningen er professionelt administreret, og man vægter vedligeholdelse af ejendommen højt. Her er taget blevet udskiftet og facaden er renoveret – blot for at nævne de største indgreb.

J.nr. 2025-0127 UL

Handlen blev gennemført, og klager overtog ejendommen.

Klager har oplyst, at der blev afholdt generalforsamling i ejerforeningen i 2023, og at klager i den forbindelse blev bekendt med, at ejendommens tag var i så dårlig stand, at det skulle udskiftes, og at facaden ikke inden for nyere tid var blevet renoveret.

Klager har fremlagt tilbud af 15. maj 2023 på nyt tag indhentet af ejerforeningen. Heraf fremgår bl.a.:

Byggeplads

Etablering af byggeplads

Opsætning af stillads på begge sider af ejendom til tagudskiftning inkl mansarden. (der er ikke regnet med overdækning)

Byggestyring

Parkering

Affald

skurvogn

Tagpap

Afrivning/bortkørsel af eksisterende tagpapprisen kan reguleres hvis der er affalds container på stedet.

Montering af Katepal under og overpap inkl inddækning af murkrone skorstene og ovenlys.

VVS/Blikkenslager arbejde.

Demontering af eksisterende tagrender, rendejern, hængselstifter og nedløb.

Demontering af eksisterende tag-hætter og løskanter.

Levering og montage af nye rendejern, tagrender, hængselstifter og nedløb i zink.

Levering og montage af fodblik og profilkanter.

Levering og montage af nye løskanter ved brandkame og skorstene.

Levering og montage af hætter: 2 stk ventilation og 3 stk faldstammeudluftning.

Levering og montage af skotrender.

Oprydning samt bortkørsel af eget affald.

Optionspris på levering og montage af eternitskifer og indskud på mansard.

Merpris: 161.000 eks moms (naturskifer 207.000 eks moms).

Tømrer options pris ved nyt mansard: 171.940,- ex moms

Demontering skiffer/ pap (forbehold for asbest)

Demontering lægter

Opretning

Nyt undertag (som monoperm 1000)

Montering af klemplister og lægter

Levering samt montage af 16 stk loft vinduer.

Evt råd udføres på medgået tid.

Der tages forbehold for eksisterende installationer, konstruktioner samt reetablering ved mulige skader.

Optionspriser er uden for sammenlægningen

Hvis der ikke skal laves mansard vil der være fradrag pris i byggeplads prisen

J.nr. 2025-0127 UL

Varebeskrivelse	Stykpris	Antal	Beløb
Tag-arbejde	77.050,00	1,00	77.050,00
VVS & Blik-arbejde	237.360,00	1,00	237.360,00
Byggeplads	259.000,00	1,00	259.000,00
Tømrer arbejde vedr demonterin og genmontering af indækninger mm	7.000,00	1,00	7.000,00
Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 580.410,00			Subtotal: 580.410,00
			25,00% Moms: 145.102,50
			Total DKK: 725.512,50

Klager har videre fremlagt referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen afholdt den 14. maj 2024. Heraf fremgår, at facade har revner, som er blevet tilset af en specialist, der dog ikke mente, at der var tale om sætningsskader.

Endelig har klager fremlagt tilstandsrapport, som ejerforeningen i 2023 har fået udarbejdet på ejendommen. Heraf fremgår bl.a., at "tagpap er nedslidt og revnet, hvor der tidligere har stået skorstene." Det blev anbefalet, at taget blev renoveret omgående.

Den 13. juni 2023 skrev klager til indklagede om de fejlagtige oplysninger om taget og facaden og bad om indklagedes bemærkninger.

Den 3. juli 2023 skrev sælgerne til indklagede bl.a.:

I forbindelse med vores salg af [ejerlejligheden] den 4. august 2021 er der opstået tvivl om tagkonstruktionens stand, og hvilke oplysninger vi var i besiddelse af i den henseende.

Ved vort køb af ejendommen den 5. august 2013 blev vi af [anden mægler], som agerede mægler i forbindelse med købet, oplyst at der i 2009 var blevet foretaget tag -og facaderenovering. Yderligere fremgik det af [ejerforeningens] beretning for 2007-2008, at ejendommen var blevet renoveret på tag, facader og indgangsrepos, at råds-kader var blevet udbedret, og der var blevet indlagt fjernvarme. Vi var på baggrund heraf i den tro, at ejendommens tag var blevet udskiftet. Vi handlede derved i god tro, da vi ved salg af ejendommen i august 2021 oplyste om tagets tilstand, idet vi ikke var klar over at taget stod til udskiftning inden for de kommende år efter salget.

Den 6. juli 2023 svarede indklagede klager bl.a.:

J.nr. 2025-0127 UL

Ved en nærmere undersøgelse af sagen er det korrekt, at vi skrev i salgsopstillingen, at facaden var blevet renoveret, og taget var blevet udskiftet. Disse oplysninger havde vi modtaget fra sælger. Efterfølgende har vi været i kontakt med sælger, som har bekræftet, at det var deres opfattelse af facaden og taget, da de solgte lejligheden til jer.

I forhold til facaden og taget kan vi samtidig forstå på sælger, at facaden og taget begge blev renoveret i 2009.

Den 16. oktober 2024 skrev klager på ny til indklagede:

I forlængelse af nedenstående har jeg gennem et større undersøgelsesarbejde – herunder ved kontakt med ejerforeningens administrator samt nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer – fundet ud af, hvad der er op og ned i denne sag.

Udskiftning af taget

I forhold til taget er det min forståelse, at der i 2008-2009 er blevet foretaget en overfladebehandling på taget. Taget er dog hverken blevet renoveret eller udskiftet.

Som nævnt i min første e-mail er taget i så dårlig stand, at ejerforeningen har været i gang med at undersøge mulighederne for udskiftning heraf. Ejerforeningens bestyrelse har hertil indhentet et tilbud på udskiftning af taget, som beløber sig på i alt 1.141.687,50 kr.

Ejerforeningen har på generalforsamlingen tidligere i år imidlertid besluttet indledningsvist blot at udskifte tagpappet, som har været det mest presserende. Øvrige arbejder med udskiftning af taget er blevet udskudt indtil videre. Udskiftning af tagpap medfører en realiseret samlet udgift på 250.000 kr.

Renovering af facaden

I forhold til facaden er det min forståelse, at facaden ud mod gaden ikke er blevet renoveret i nyere tid. Facaden ud mod gaden er i sådan stand, at den står over for at skulle renoveres inden for den kommende årrække.

Foreningens rådgivende ingeniør har estimeret, at dette vil koste 100.000 kr., hvor det forudsættes, at man kan benytte det stillads, som opsættes i forbindelse med udskiftning af taget. Ellers vil renoveringen blive væsentligt dyrere.

Fejl i salgsopstilling

Som nævnt i min første e-mail er det angivet i salgsopstillingen, at taget er blevet udskiftet, og at facaden er blevet renoveret. På baggrund af ovenstående må jeg konkludere, at dette ikke er tilfældet. Salgsopstillingen har således indeholdt fejlagtige oplysninger på disse punkter.

Jeg har i den forbindelse drøftet sagen med min advokat, og det er min og min advokats opfattelse, at I ikke har varetaget jeres undersøgelsespligt i forhold til at sikre, at oplysningerne i salgsopstillingen omkring udskiftning af taget og renovering af facaden har været korrekte. I har dermed som ejendomsmægler handlet ansvarspådragende over for mig som køber.

J.nr. 2025-0127 UL

Krav

På baggrund af ovenstående fremsætter jeg hermed et krav mod jer på 124.687,75 kr.

Kravet er beregnet som en tiendedel – som er ejerforeningens fordelingsnøgle – af (i) den forventede samlede pris på udskiftning af taget baseret på det af bestyrelsen indhente tilbud, og (ii) den forventede pris på renovering af facaden baseret på det estimat, som er givet af ejerforeningens rådgivende ingeniør.

Beløbet bedes indbetalt på følgende konto i [...]inden for 10 dage fra dags dato: [...].

Den 17. oktober 2024 svarede indklagede bl.a.:

Som jeg skrev allerede i min mail af 6. juli 2023, jf. nedenfor, så er oplysningerne med taget og facaden kommet fra sælger. Vi vil naturligvis aldrig skrive den slags oplysninger i en salgsoptilling, hvis ikke vi have modtaget oplysningerne fra sælger. Sælger har tillige godkendt salgsoptillingen og længere rækker vores undersøgelsespligt ikke. Derfor undrer vi os også over din advokats opfattelse af sagen, idet der her er tale en mangelsag mellem køber og sælger. Det skal understreges, at jeg hermed ikke har taget stilling til, om du har et krav overfor sælger og om sælger har handlet ansvarspådragende.

Indklagede har fremlagt sælgernes godkendelse af salgsoptillingen. Den ene sælger skrev til indklagede den 4. august 2021 bl.a.:

Jeg har gennemlæst salgsoptillingen og har et par spørgsmål:

- 1) Der er nævnt at der er kabel-tv i ejendommen - er det information der kommer fra administrator da jeg ikke ved om det er tilfældet (vi har ikke fjernsyn og derfor har aldrig brugt det)
- 2) Jeg har fået en meddelelse fra [kommunen] at BBR er opdateret så lejligheden nu er registreret med 4 værelser - er det noget der er værd at nævne?

Ellers har jeg ingen kommentarer.

Den 26. september 2025 skrev sælgerne til klager bl.a.:

Den 28. juli 2021 sender vi den tidligere salgsoptilling (vedhæftet) til mægler. Den 3. august 2021 svarer mægler og sender vedhæftede salgsoptilling.

Den tidligere salgsoptilling, som sælgerne fremlagde, var dateret 5. august 2013. Heraf fremgik under beskrivelsen af ejendommen: "Der er foretaget tag- og facaderenovering i 2009". Den nye salgsoptilling, som sælgerne fremlagde, var dateret 3. august 2021, og beskrivelsen af ejendommens tag og facade heri svarede til beskrivelsen i salgsoptillingen af 4. august 2021.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har givet forkerte oplysninger om tag og facade. Indklagede har dermed

J.nr. 2025-0127 UL

handlet ansvarspådragende over for klager og skal betale erstatning til klager med 124.168,75 kr.

Beløbet dækker klagers andel (efter fordelingstal i ejerforeningen) af udbedringsomkostningerne vedrørende taget.

Indklagede fremhævede i salgsoptillingen, at taget var blevet udskiftet og facaden renoveret. Dette har vist sig ikke at være korrekt, og særligt taget er i så dårlig stand, at ejerforeningen har været nødt til at iværksætte en delvis udskiftning af taget allerede kort tid efter klagers køb af ejerlejligheden.

Klager blev bekendt hermed i forbindelse med en generalforsamling i ejerforeningen i 2023. Klager henvendte sig til indklagede herom, der oplyste, at oplysningen stammede fra sælgerne, og at indklagede forstod på sælger, at facaden og taget var blevet renoveret i 2009.

Klager foretog selv nærmere undersøgelser af forholdene. Det viste sig, at taget ikke var blevet udskiftet, men kun renoveret i 2008/2009 med en begrænset overfladebehandling. Facaden er ikke blevet renoveret. Tværtimod viser ejendommens tilstandsrapport, at der er revner, løse fuger og afskallet maling, hvilket vidner om manglende vedligehold.

Indklagede har en skærpet oplysnings- og undersøgelsespligt, idet oplysningerne om tag og facade var fremhævet som væsentlige salgsparemetre i salgsoptillingen.

Det bestrides, som anført af indklagede, at tilstandsrapporten udarbejdet i 2023 ikke kan tillægges vægt, da klager overtog ejendommen i 2021. Tilstandsrapporten dokumenterer imidlertid, at taget var nedslidt og facaden revnet m.v. Sådanne forhold opstår gradvist over en årrække, hvorfor der er en klar formodning for, at forholdene, nævnt i rapporten, også var tilstede i 2021.

Der foreligger alvorlig tvivl om, hvorvidt de forkerte oplysninger stammer fra sælgerne. Indklagede har blot i den efterfølgende korrespondance henvist til, at indklagede kunne "forstå på sælgerne, at facaden og taget begge var blevet renoveret i 2009". Dette er imidlertid ikke tilstrækkeligt grundlag for at fremhæve oplysningen i salgsoptillingen.

Sælgerne har henvist til, at de i forbindelse med deres køb fik udleveret salgsoptilling fra 2013, hvoraf fremgik, at taget var udskiftet og facade renoveret. Der foreligger dermed en stærk formodning for, at oplysningen om tag og facade ikke stammer fra sælgerne, men at indklagede selv har indsat oplysningen i salgsoptillingen på baggrund af oplysninger i en gammel salgsoptilling fra 2013.

J.nr. 2025-0127 UL

Indklagede har ikke godtgjort at have foretaget en selvstændig undersøgelse, kontrol eller kritisk vurdering af de oplysninger, der angiveligt blev modtaget fra sælgerne. Heller ikke selvom der var tydelige forhold, som burde have givet indklagede anledning til nærmere efterprøvelse. Hertil kommer, at der er tale om oplysninger som relativt nemt kunne have været undersøgt nærmere.

Ejendommen fremstod ikke som renoveret, hvorfor indklagede også af denne grund burde have foretaget nærmere undersøgelser.

Det bestrides, at klager ved overtagelsen af ejerlejligheden burde have konstateret, at oplysningerne i salgsopstillingen var forkerte, og at klagers krav dermed er forældet. Der kan ikke stilles samme krav til klager som til indklagede, der er professionel ejendomsmægler.

Oplysningerne om tag og facade er under alle omstændigheder misvisende. Hvis renoveringen/udskiftningen hypotetisk havde fundet sted i 2009, som anført af indklagede, ville disse arbejder på salgstidspunktet i 2021 ligge så langt tilbage, at de uden en nærmere tidsangivelse fremstår som nyere, end de faktisk er.

Klagers erstatningskrav fremkommer således:

Den forventede samlede pris på fuld udskiftning af taget (inklusive mansard som udgør en del af taget) baseret på tilbud, opgjort som følger:

-Grundtilbud: 580.410,00 kr. (ex moms)

-Optionspris på levering og montering af eternitskifer og indskud på mansard: 161.000 kr. (ex moms)

-Optionspris på tømrerarbejde ved ny mansard: 171.940 kr. (ex moms)

Dette giver i alt 913.350,00 kr. (ex. moms)

Hertil tillægges moms på 228.337,50 kr., hvorefter det samlede tilbud vedrørende taget lyder på 1.141.687,50 kr.

Den forventede pris på renovering af facaden fastsat skønsmæssigt til 100.000 kr. baseret på oplysninger i tilstandsrapporten.

I alt udgør den samlede udgift således 1.241.687,50 kr., hvorfor klagers erstatningskrav, ud fra fordelingstal i ejerforeningen, udgør en tiendedel heraf, i alt 124.168,75 kr.

Afslutningsvist skal det yderligere bemærkes, at oplysningen om, at især taget var udskiftet, havde reel og konkret betydning for klagers beslutning om at købe ejendommen, og klager lagde afgørende vægt herpå ved vurderingen af både ejendommens stand og fremtidige vedligeholdelsesbehov. Oplysningerne havde også direkte indflydelse på prissætningen, og klager endte med at byde og betale mere

J.nr. 2025-0127 UL

end 100.000 kr. over den udbudte pris – netop i tillid til, at der forelå et nyere tag med lang restlevetid og begrænset behov for reparation eller udskiftning.

Indklagede har henvist til, at et tag har op til 100 års levetid. Der er imidlertid tale om et tagpaptag, som har en levetid på 30-40 år. En forskel i oplysningerne om taget på 12-15 år udgør således en meget væsentlig del af tagets levetid. Det samme gælder for en facade, som normalt kræver renovering med endnu kortere intervaller.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

Indklagede udarbejdede udkast til salgsoptilling, og sælgerne fik den tilsendt for godkendelse. Sælgerne havde ingen bemærkninger til beskrivelsen af ejendommen. Sælgerne har dermed haft mulighed for at forholde sig til salgsoptillingens indhold.

I en mail af 3. juli 2023 fra sælgerne til klager, sendt efter at klager havde klaget over oplysningerne om tag og facade, skrev sælgerne, at det af salgsoptillingen og ejerforeningens beretning for 2007-2008 fremgik, at der var foretaget renovering af ejendommen.

Mailkorrespondancen med sælgerne dokumenterer, at oplysningerne i salgsoptillingen er baseret på informationer modtaget og godkendt af sælger, herunder med henvisning til ejerforeningens beretning for 2007-2008. Det skal dog bemærkes, at sælgerne ikke i 2021 udleverede denne beretning til indklagede. Denne er således først blev fremlagt af sælgerne i forbindelse med klagers klage.

Det bemærkes i øvrigt, at der ingen steder i salgsmaterialet er angivet, at der var tale om et nyt tag, men alene at taget var udskiftet. Et tag har typisk lang levetid – ofte op til 100 år – og det må derfor anses som ikke-misvisende at anføre, at taget var udskiftet.

Klager har anført, at det var let at konstatere, at facaden ikke var renoveret. Det må derfor også kunne lægges til grund, at klager selv kunne have konstateret dette ved sin overtagelse af ejerlejligheden den 1. november 2021. Dermed må klagers krav anses for forældet i henhold til forældelsesloven § 3, stk. 1.

Klager har henvist til en tilstandsrapport, der er udarbejdet i 2023. Da klager overtog ejerlejligheden den 1. november 2021, kan denne rapport ikke tillægges vægt som dokumentation for forholdene på overdragelsestidspunktet.

Indklagede har ikke haft nogen konkret anledning til at betvivle de oplysninger, der

J.nr. 2025-0127 UL

blev modtaget fra sælgerne. Det ligger uden for indklagedes pligter at få verificeret, at en ejendom er renoveret, særligt når oplysningerne fremstår troværdige og er godkendt af sælgerne uden forbehold.

Sagen vedrører et erstatningskrav uden for kontrakt. Der består ikke et aftaleforhold mellem klager og indklagede, hvorfor klager ikke kan rejse krav om positiv opfyldelsesinteresse over for indklagede. Klager søger reelt at blive stillet, som hvis oplysningerne i salgsopstillingen var kontraktligt garanterede, men et sådant ansvar påhviler alene sælgerne. Klager må derfor rette sit krav mod sælgerne.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at sagen, herunder klagen over facaden, ikke kan anses for forældet.

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.

Af § 46, stk. 1, i samme lov følger:

”Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditionsmaessig karakter.”

Indklagede har i salgsopstillingen af 4. august 2021 fremhævet, at ”Her er taget blevet udskiftet og facaden er renoveret”. Som sagen foreligger oplyst for nævnet, må nævnet lægge til grund, at disse oplysninger ikke var korrekte.

Indklagede har over for nævnet oplyst, at oplysningen stammede fra sælgerne. Indklagede har imidlertid ikke dokumenteret, at sælgerne har givet denne oplysning til indklagede. Nævnet bemærker i den forbindelse, at sælgernes godkendelse af salgsopstillingen ikke kan anses for tilstrækkelig dokumentation herfor. Nævnet lægger herefter til grund, at sælgerne ikke har givet denne oplysning til indklagede.

Indklagede har heller ikke dokumenteret, at indklagede har søgt oplysningen verificeret hos ejerforeningen.

Nævnet finder herefter, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik og sin undersøgelses- og oplysningspligt ved i salgsopstillingen fejlagtigt at fremhæve, at ejendommen havde udskiftet tag og renoveret facade. Nævnet finder endvidere, at

J.nr. 2025-0127 UL

indklagede har handlet ansvarspådragende over for klager.

Endelig finder nævnet, at klager må anses for at have været i god tro.

Klager har fremlagt et tilbud på nyt tag indhentet af ejerforeningen på i alt 752.512,50 kr. inklusive moms og anført, at der herudover kommer ekstra omkostninger til levering og montering af eternitskifer og indskud på mansard med 161.000 kr. (ex moms), og tømrerarbejde ved ny mansard på 171.940 kr. (ex moms), jf. samme tilbud, hvilket i alt giver 1.141.687,50 kr. Klager har endvidere opgjort en skønsmæssig udgift til facaderenovering på 100.000 kr., hvilket der ikke er fremlagt tilbud herpå. Klager har oplyst, at klagers andel af disse udgifter udgør i alt 124.168,75 kr. efter fordelingstal i ejerforeningen.

Nævnet finder, at klager har dokumenteret udgiften til udskiftning af taget ved fremlæggelse af tilbud herpå, indhentet af ejerforeningen. Klagers andel af udgiften i tilbuddet andrager 114.168,75 kr.

Nævnet fastsætter en erstatning vedrørende taget til et skønsmæssigt beløb på 70.000 kr. Der er herved lagt vægt på, at klager ikke i forbindelse med handlen fik oplyst, hvornår taget var blevet udskiftet, hvorfor klager ikke kunne forvente, at taget var helt nyt på handelstidspunktet.

Nævnet kan ikke pålægge indklagede at betale erstatning for den forkerte oplysning om, at facaden var renoveret, idet der ikke foreligger dokumentation for udgift til renovering heraf.

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

Konklusion:

Klagen tages til følge.

Indklagede skal betale 70.000 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 4. august 2025, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen,

J.nr. 2025-0127 UL

jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand