

J.nr. 2024-0045 LI

København, den 26. november 2024

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MD
Theis Westergaard
Silkeborgvej 253
8230 Åbyhøj

Nævnet har modtaget klagen den 25. april 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har handlet ansvarspådragende over for klagerne ved i salgsopstillingen at oplyse, at ejendommens køkken var et JKE-køkken, selvom selve skabene var af et ukendt mærke.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

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

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 9. november 2023 og sælgerne den 10. november 2023 købte klagerne ejendommen for 5,225 mio. kr. til overtagelse den 16. februar 2024. Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

J.nr. 2024-0045 LI

[...]

Kælder/ældre ejendom:

Da ejendommen er af ældre dato, er køber af [...] blevet opfordret til at gennemgå/efterse ejendommen grundigt, evt. med håndværker. Køber er specielt gjort bekendt med og accepterer, at det er sædvanligt i gamle ejendomme, at gulvene ikke er i vatter, at kælder ikke er godkendt til beboelse samt at der kan forekomme fugt i kældre i ældre huse.

Prisnedslag:

Sælger har givet et kontant nedslag på kr. 270.000 i forbindelse med handelen på grund af ejendommens stand samt de nævnte forhold i ejendommens tilstands- og elinstallationsrapport samt energimærke. Nedslaget er fratrullet i den aftalte købesum.

I den til købsaftalen hørende salgssopstilling fremgik bl.a.:

Ejendommens planløsning består af 3 plan, hvor man i den høje stueetage har: Indbydende entré med svungen trappe til 1. salen og underetagen. Velholdt og funktionelt JKE-køkken i åben forbindelse med spisestuen med plads til mange spisende og direkte udgang til terrasse. Her finder i en rummelig opholdsstue med udgang til overdækket terrasse, som er oplagt til hyggelige stunder samt grill med familie og venner. Slutteligt i det høje stueplan et godt og regulært soveværelse samt et lyst badeværelse med toilet, vask og bruseniche.

Efter klagerens overtagelse af ejendommen henvendte klagerne sig til indklagede vedrørende ejendommens køkken.

Den 27. februar 2024 skrev indklagedes medarbejder til klagerne bl.a.:

"Hej [klagerne],

Som lovet vender jeg hermed retur på jeres henvendelse.

Jeg kan godt se, at vi desværre ikke har været tilstrækkelig præcise i vores beskrivelse af køkkenet. Vi mener dog ikke, at det forhold at det alene er lågerne, der er JKE medfører, at I er berettigede til en compensation."

Klagerne har fremlagt en faktura fra IKEA af 27. februar 2024, som omfatter inventar til et nyt køkken på i alt 31.295 kr.

Den 7. marts 2024 skrev klagerens advokat til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0045 LI

Herved vender jeg tilbage vedr. salget af [ejendommen].

Mine klienter blev ved nøgleoverdragelsen af sælger oplyst om, at der i salgsopstillingen var givet forkerte oplysninger vedrørende køkkenet. Det var ikke et JKE-køkken, idet det alene var frontlågerne, der var fra JKE. Den øvrige del af køkkenet var gamle skabe af andet fabrikat.

Det må således konstateres, at oplysninger i salgsopstillingen var forkerte, hvad angår køkkenet. Som bekendt er det ejendomsmæglerens ansvar, at alle oplysninger i salgsopstilling mv. er korrekte. Det må således konstateres, at [indklagede] har handlet ansvarspådragende.

Mine klienter gør således krav på en økonomiske godtgørelse, der skønsmæssigt opgøres til 35.000 kr.

Jeg ser frem til en tilbagemelding fra [indklagede] med henblik på en løsning af sagen, så det ikke bliver nødvendigt at videreføre sagen.

Den 14. marts 2024 svarede indklagede:

Tak for din mail.

Som allerede oplyst til dine klienter, så mener vi ikke, at de upræcise oplysninger ift. køkkenet gør at køber er berettiget til en godtgørelse.

Den 22. april 2024 skrev den ene af klagerne til klagernes advokat vedrørende priser på montering af et nyt køkken:

Hej [klagernes advokat]

[Den anden klager] kigger lige om vi har et specifikt tilbud på det, men tror aldrig vi fik skrevet noget i et tilbud, da vi fortalte at vi selv ville stå for det.

Men Ikea har et helt standard tilbud (se nedenfor).

Vi ligger i den gruppe der hedder Basis 9-15 Enheder (17.695,-) for samling og montering af elementer.

<https://www.ikea.com/dk/da/customer-service/services/installation/>

Priser på montering af køkken

Antal enheder / Pkke	Basis	Udvidet	Komplet
1-8 enheder:	12.695.-	14.195.-	20.995.-
9-15 enheder:	17.695.-	19.195.-	25.995.-
16+ enheder:	20.195.-	21.695.-	28.495.-

J.nr. 2024-0045 LI

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagerne 48.990 kr.

Der er givet fejlagtige oplysninger i salgsopstillingen vedrørende køkkenet. Det var oplyst, at der var et "Velholdt og funktionelt JKE-køkken". Det var imidlertid alene lågerne, der var fra JKE. Skabene var fra en ukendt fabrikant.

Klagerne bliver som følge af de misvisende oplysninger nødt til at udskifte køkkenet.

Indklagede har udlagt det, som om indklagede ikke vidste, at kun lågerne var fra JKE, og derfor ikke bevidst har vildledt klagerne. Denne udlægning stemmer imidlertid ikke overens med den korrespondance, som klagerne havde med indklagede den 27. februar 2024.

Her bekræftede indklagede selv, at indklagede godt kunne se, at indklagede ikke havde været tilstrækkelig præcis i sin beskrivelse. Samtidig nævnte indklagede selv, at det alene var lågerne, som var JKE. Det er svært at se, hvordan indklagede kunne bekræfte dette, såfremt indklagede havde været uvidende om forskel på moduler og fronter, som indklagede selv tidligere har anført.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at være erstatningsansvarlig.

Det er korrekt, at det har vist sig, at indklagede tilsyneladende ikke har været tilstrækkelig præcis i sin beskrivelse i salgsopstillingen, idet indklagede har fået beskrevet køkkenet på en måde, så det kunne opfattes således, at modulerne også er JKE, hvilket indklagede ikke var bekendt med, om de var. Dette er uheldigt, og indklagede vil naturligvis fremadrettet bestræbe sig på at være mere præcis i sine beskrivelser.

Det afvises dog, at klagerne som følge af beskrivelsen skulle have været nødt til at udskifte køkkenet.

Først og fremmest har klagerne ikke dokumenteret, at modulerne ikke er JKE. Som det fremgår af de fotos, som klagerne har fremlagt for nævnet, har JKE-lågerne uden videre kunnet monteres på modulerne.

Dernæst skal det pointeres, at lågerne ifølge sælgers oplysninger er fra 1998. Der er derfor tale om mere end 25 år gamle låger. Køkkenmodulerne må, såfremt de ikke er

J.nr. 2024-0045 LI

monteret samtidig med lågerne, således antages at være endnu ældre.

Når man sammenholder klagers fremlagte specifikationer for foretagelse af indkøb hos IKEA med vedhæftede fotos af ejendommens eksisterende køkken, er det også tydeligt, at det er et helt andet og selvfølgelig meget nyere og mere moderne køkken, som klagerne nu søger sig godtgjort for at købe.

Klagerne er i salgsopstillingen stillet i udsigt, at ejendommen indeholdt et velholdt og funktionelt køkken, hvilket er korrekt. Klagerne er på ingen måde stillet i udsigt, at ejendommen indeholdt et nyt og moderne køkken med nyt køleskab, indbygningsovn, beklædte elementer, udtræksskuffer, skuffedæmpere osv., som klagerne nu ønsker at installere i ejendommen.

Indklagede bestrider, at indklagedes tidligere svar til klagerne kan tolkes sådan, at indklagede har bekræftet, at modulerne ikke var JKE. Indklagede er først i forbindelse med sagen blevet oplyst af sælger, at lågerne er JKE, men at modulerne er af et ukendt mærke. Dette er, hvad sælger ved om køkkenet, og således også den viden, som indklagede har. Uanset om modulerne er JKE eller ikke, fastholdes det dog, at der er tale om et ældre køkken, og at klagerne på ingen måde har lidt et tab eller kan have haft en berettiget forventning om, at ejendommen indeholdt et nyt køkken.

Det bestrides derfor i sin helhed, at indklagedes upræcise beskrivelse har medført, at det er nødvendigt med et nyt køkken, ligesom det bestrides, at klagerne har lidt et tab. Derudover bestrides klagerens tabsopgørelse i sin helhed, da klagerne ikke på nogen måde er berettiget til at få erstattet et gammelt køkken med et nyt.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen 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.”

J.nr. 2024-0045 LI

Indklagede har i sin salgsoptstilling beskrevet ejendommens køkken som et "velholdt og funktionelt JKE-køkken".

Som sagen foreligger oplyst, var køkkenlågerne udskiftet i 1998 og var således af ældre dato. Det fremgår videre, at selve skabene formentlig ikke er JKE, men er af et ukendt mærke og formentlig ældre end køkkenlågerne.

Nævnet finder det uheldigt, at indklagede beskrev køkkenet som et JKE-køkken, når det var usikkert, om også selve skabene var fra JKE. Henset til køkkenets alder finder nævnet det imidlertid ikke godtgjort, at køkkenet ville have haft en højere værdi, såfremt skabene havde været af mærket JKE.

Nævnet finder herefter, at klagerne ikke har dokumenteret at have lidt et tab, hvorfor nævnet ikke kan pålægge indklagede at erstatte klagernes udgifter til et nyt køkken.

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