

J.nr. 2025-0015 UL

København, den 16. januar 2026

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MDE Kirsten Dalsgaard
Søndergade 1
8382 Hinnerup

Nævnet har modtaget klagen den 20. januar 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at klagerne i forbindelse med køb af en ejendom fik oplyst et større boligareal end det faktiske boligareal i ejendommen, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Indklagede har fremlagt mail af 18. juni 2021, hvorved sælgerne godkendte indklagedes salgsopstilling.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 17. januar 2022 og af sælgerne den 18. januar 2022 købte klagerne ejendommen for 3,2 mio. kr. til overtagelse den 1. maj

J.nr. 2025-0015 UL

2022.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

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. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. 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.

[...]

Afvisninger på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet:

Carporten er mindre end angivet på BBR.

Herudover gøres særligt opmærksom på at den registrerede garage ikke er godkendt til bolig, men i et vis omfang er indrettet hertil.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovenstående, samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Det fremgik af købsaftalen, at den var indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 17. januar 2022. Det fremgik videre, at klagerne i forbindelse med handlen havde fået udleveret BBR-Meddelelse, energimærke og tilstandsrapport.

I salgsopstillingen af 17. januar 2022 havde indklagede bl.a. oplyst:

I villaen [...] gemmer sig hele 228 m2: her er god plads til hele familien både inde og ude. [...]

[...]

J.nr. 2025-0015 UL

Arealer		
Grundareal udgør:		1.088 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest	
Hovedbyg. bebyg. areal:		141 m ²
- heraf Garage		48 m ²
Kælderareal:		0 m ²
Udnyttet tagetage:		135 m ²
Boligareal i alt:		228 m ²
Andre bygninger:		48 m ²
- heraf Carport		48 m ²
Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse	
- af dato:	10.01.2022	

Af den udleverede BBR-Meddelelse af 10. januar 2022 fremgik bl.a.:

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	141	Samlet andet areal	48	Samlet boligareal	228
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	48	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	141	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Samlet kælderareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	135	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	135	Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Bemærkninger for bygning

Garage 48 kvm fra 1992 blev del af bygningen i 2009.

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Bemærkninger for bygning

Garage 48 kvm fra 1992 blev del af bygningen i 2009.

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: [...] Fritliggende enfamiliehus

(Anvendelseskode: 120)

Samlet areal:	228 m2	Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken
Enhedens erhvervsareal:	0 m2	
Enhedens boligareal:	228 m2	
Andet areal:	0 m2	
Enhedens andel af fælles adgangsareal:	0 m2	
Enhedens andel i fælles boligareal:	0 m2	
Areal af lukket altan/udestue:	0 m2	
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2	
Tinglyst areal fra Matriklen:	0 m2	

J.nr. 2025-0015 UL

Kilde til arealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Antal værelser: 6

Antal toiletter: 1

Antal badeværelser: 1

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Energioplysninger

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bygningsnr.: 2

Adresse: [...]

Bygningens anvendelse: Carport (Bygningens anvendelse 920) Matrikelnr.: [...]

Landsejerlavsnavn: [...]

Opførelsesår: 2014

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Materialer

Ydervæggens materiale: Træ

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

ArealBebygget areal: 48 m²Heraf indbygget udhus: 6 m²

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Af den udleverede tilstandsrapport, udarbejdet den 14. januar 2022, fremgik bl.a.:

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m ²		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1927	141	-	1	135	228	-
B	Carport	2014	22	-	1	-	-	-
C	Udhus	-	8	-	-	-	-	-

[...]

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Carport: Arealet på bygningen afviger fra BBR. Det angivende areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

[...]

SÆLGEROPLYSNINGER

J.nr. 2025-0015 UL

[...]

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.	Ca 1992 bygget værelse oven på garage. I ca 2004 byggede vi værelse til eksisterende bygning.
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	I 1995 lavede vi badeværelse.
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Ja løbende i alle årene.
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Ja
	Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.	Ja i ca 2014 carport.

Af energimærket udarbejdet den 12. august 2016 fremgik bl.a.:

Varmeforsyning.....Fjernvarme
 Supplerende varme.....Ingen
 Boligareal i følge BBR 228 m²
 Erhvervsareal i følge BBR 0 m²
 Opvarmet bygningsareal.....266 m²
 Heraf tagetage opvarmet.....95 m²
 Heraf kælderetage opvarmet 0 m²
 Uopvarmet kælderetage 0 m²

Indklagede har fremlagt udskrift fra sit sagsstyringssystem, hvor indklagede den 21. januar 2022 har skrevet:

"Fredag den 21/1 -22 har køber ringet til [indklagede]. Han har været ved at opmåle boligarealer og han tror at huset er 30-35 m2 mindre end det er registreret. Det er de helt ok med, men ville høre [indklagede] om hun synes det var en god ide at få

J.nr. 2025-0015 UL

den opmålt og omregistreret efterfølgende ved BBR.

Han er i telefonsamtalen oplyst om at BBR arealer jo er udvendige mål og at [indklagede] ikke kan vurdere på øjemål om det ene eller det andet er korrekt. Byggesagkyndig har ikke vurderet til at der er afvigelse. Han er helt ok med at der kan være afvigelse, de får jo det de har set.”

Den 26. januar 2022 skrev klagerens køberrådgiver til indklagede bl.a.:

Jeg kan hermed godkende handlen, med følgende betingelser:

- 1: At køber kan opnå alm. 80 % realkreditbelåning i ejendommen.
- 2: At købers finansieringsinstitut kan godkende finansieringen.

Jeg imødeser sælgers svar på ovenstående, og hvis køber ikke kan godkende sælgers svar og/eller dokumentation, samt egne undersøgelser, kan køber frit træde tilbage fra nærværende handel.

Handlen blev gennemført, og klagerne overtog ejendommen.

Klagerne har oplyst, at de efter overtagelsen af ejendommen opmålte denne med henblik på indkøb af materialer til renovering. Klagerne opmålte ejendommen til at have et samlet boligareal på 184,2 m².

Klagerne har oplyst, at de indhentede diverse dokumenter fra kommunens byggesagsarkiv. Heraf fremgik bl.a. en tilladelse til udvidelse af ejendommen fra 1999. Ifølge denne ville ejendommens boligareal efter udvidelse af 1. salen med 21 m² samlet udgøre 166 m².

Den 12. oktober 2022 skrev klagerens advokat til indklagede og klagede over, at klagerne i forbindelse med handlen havde modtaget forkerte oplysninger om ejendommens boligareal. Advokaten krævede erstatning for værdiforringelsen.

Klagerens advokat gjorde samme dag tillige erstatningskrav gældende over for sælgerne.

Ved stævning af 2. januar 2023 anlagde klagerne retssag mod sælgerne og indklagede.

Der blev udmeldt syn og skøn ved byretten vedrørende sagen mod sælgerne og

J.nr. 2025-0015 UL

indklagede. Skønsmandens opgave var at opmåle boligarealet i ejendommen.

Skønsmanden opmålte boligarealet til 187 m². Det fremgik videre af skønsmandens besvarelse bl.a.:

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes opmåle ejendommen, [...], og oplyse, hvad følgende er i antal kvadratmeter: Boligarealet på grunden ?

Svar på spørgsmål 1:

Boligarealet på grunden udgør 187m² opgjort efter Bekendtgørelse nr. 311 om beregning af boligers bruttoetageareal. Der henvises til medsendte kort med arealskema, hvor delarealer er opgjort for de enkelte enheder og etager.

Bemærkninger:

Areal af hobbyrum og bryggers + kontor mod vest er ikke medregnet i boligarealet, da parterne har oplyst at rummene ikke er registeret som bolig.

Areal af tidligere hems er ikke medregnet. Bekendtgørelse nr. 311 beskriver ikke hvordan arealer af hemse skal beregnes. I stedet er bygningsreglementets beregningsregler anvendt. BR 18, §455 stk. 3 nr. 6 siger følgende:

*Til etageareal medregnes ikke
6) Hemse med et areal indtil 4,5m²*

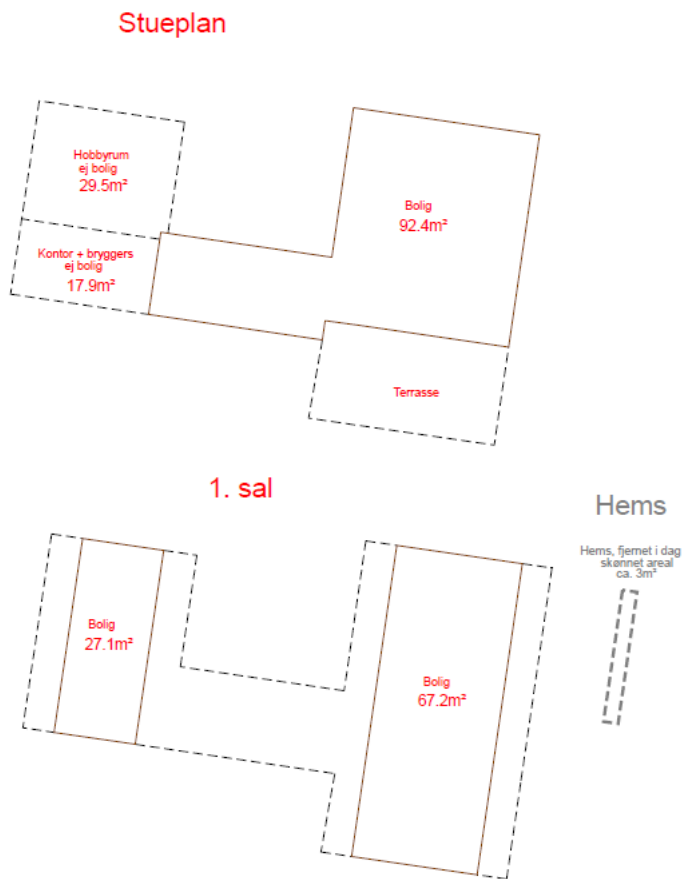
Den tidligere hems er beregnet ud fra fotos fra salgsmaterialet og parternes oplysninger om hemsens udstrækning i loftsrummet. Hemse beregnes, ligesom almindelig beboelse i tagetagen, som det vandrette plan 1.5m over hemsens gulv til skæring med ydersiden af taget. Beregningen er ikke præcis, med udgør det bedste skøn ud fra de givne oplysninger.

Hemsens er beregnet til ca. 3m², og arealet af hemsens bidrager derfor ikke til det samlede areal jf. BR 18, §455 stk. 3 nr. 6

Areal med dobbelt loftshøjde ved siden af indvending trappe er ikke trukket ud af arealopgørelsen, da det dobbelthøje rum er etableret af køber efter overtagelsen af ejendommen.

[...]

J.nr. 2025-0015 UL



Sælgerne anmodede om supplerende syn og skøn. Det fremgik heraf bl.a.:

Skønsmanden anfører i sin besvarelse af spørgsmål 1, at ”areal af hobbyrum og bryggers + kontor mod vest er ikke medregnet i boligarealet, da parterne har oplyst at rummene ikke er registreret som bolig”.

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt areal af hobbyrum og bryggers + kontor mod vest kan indgå i boligarealet, såfremt der ansøges herom.

Skønsmanden bedes supplerende oplyse, hvilke evt. tiltag der skal foretages, såfremt arealerne i deres nuværende form ikke kan godkendes, men ønskes godkendt. I forlængelse heraf bedes skønsmanden oplyse omkostningerne herved.

Skønmanden svarede:

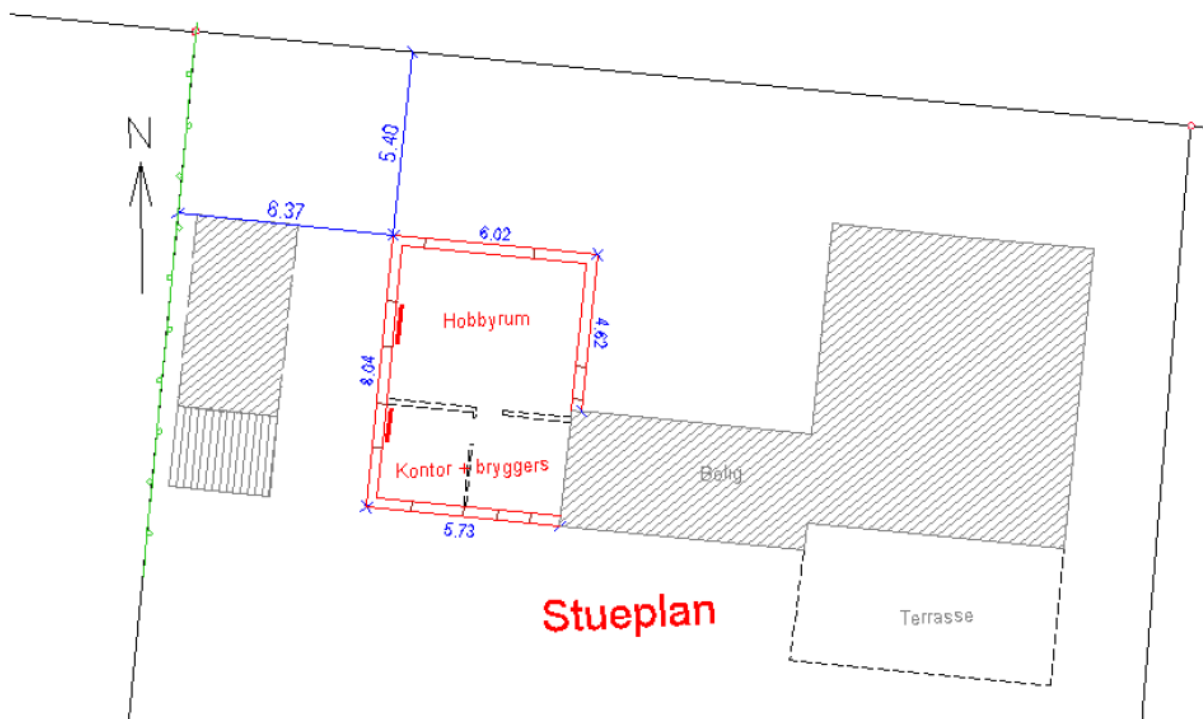
J.nr. 2025-0015 UL

Svar på spørgsmålet:

Ja, det er muligt at areal af hobbyrum og bryggers + kontor mod vest kan indgå i boligarealet. De nævnte rum overholder de foreskrevne afstande til skel i bygningsreglementet, de overskrider ikke de angivne højdebestemmelser, og der findes ikke servitutter eller byggelinjer, der i strid med bygningens placering eller den eventuelle anvendelse som bolig.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan men ligger i område 1.BO.4 i kommuneplanen. Planen tillader boliger op til $1\frac{1}{2}$ plan, bygningshøjde op til $8\frac{1}{2}$ m højde og en bebyggelsesprocent på max 30%. Alt dette overholdes. Bebyggelsesprocenten beregnes som etagearealets procentvise andel af grundarealet. Etagearealet vil, såfremt garage mm. omdannes til bolig, udgøre 234m^2 bolig og derudover vil der være 65m^2 sekundære bygninger (carport, redskabsrum, overdækket terrasse). Ved at anvende beregningsreglerne i bygningsreglementet kan ejendommens bebyggelsesprocent beregnes til 22,9%, hvilket er langt under de tilladte 30%.

Billedet nedenfor viser bygningens placering på grunden og afstande til skel er påskrevet.



[...]

J.nr. 2025-0015 UL

Tiltag der skal foretages såfremt arealerne skal kunne godkendes som bolig:

Dette punkt har jeg besvaret ved først at beskrive manglerne ved nuværende konstruktioner for gulv, vægge, loft mm., og dernæst beskrive forslag til hvordan manglerne udbedres.

Hvis bygningen skal godkendes til boliger, skal der søges en byggetilladelse og bestemmelserne i bygningsreglementet fra 2018 (BR18) skal overholdes.

Ved gennemgang af bygningen kunne følgende konstateres, som ikke kan opfylde BR18:

Gulv – er antageligt udført som klaplag af beton ovenpå sand, og det overholder derfor ikke kravene til isolering.

Vægge – som tidligere beskrevet er der 75mm mineraluld i væggene – det er ligeledes for lidt til at kunne opfylde nuværende krav.

Vinduer og døre – opfylder ikke nuværende krav om energitab og ydeevne til boliger (bygningsreglementet §257 og 258). Vindue og dør i hobbyrum har for lille glasareal til at opfylde bygningsreglementets krav om dagslys.

Loft – det må formodes at der er dampspærre i loftet mod beboelsesrummet på 1.sal. Ved omdannelse til bolig bliver der således en dampspærre mellem to beboelsesenheder - det er ikke ulovligt, men kan give problemer ift. råd og svamp.

Varme installation – radiator i hobbyrummet er for lille.

Elinstallation – skal tilpasses efter EI-sikkerhedsloven.

De nødvendige ændringer vil være:

Gulv – nedtagning og genmontering af inventar i bryggers, demontering af gulvbelægning, ophugning af betondæk, udgravning for opbygning af isolering, bortskaffelse af materialer og jord, kloak og vvs tilpasses, opbygning af 300 mm polystyren, 100 mm beton med 6x150x150 rionet, afsluttet med vinylflise belægning, som der er udført i kontor-bryggers i dag. Det forudsættes at der er fundamenter under lette indervægge i dag samt normal fundering under ydervægge. (Har ikke været muligt at besigtige).

Vinduer og døre – Eksisterende Vinduer og døre fjernes og bortskaffes. Nye vinduer og døre monteres, og der laves hul og monteres et nyt vindue i hobbyrum så kravene til dagslys overholdes.

J.nr. 2025-0015 UL

Vægge - Ydervægge påføres nye lette indervægge af 145 mm stål, isolering og dampspærre, afsluttet med 15 mm fibergips. Der monteres nye fodlister og vægge beklædes med filt og males.

Loft – ved efterisolering af væggene vil det være bedst at fjerne loftsbeklædning – ligeledes vil det være tilrådeligt at fjerne dampspærre. Min anbefaling er derfor at nuværende loft og dampspærre nedtages og bortskaffes, ny loftsbeklædning og skyggelister monteres efter vægisolering er udført.

Varmeinstallation – nuværende radiator i hobbyrum udskiftes med en større radiator eller der opsættes en ekstra radiator.

Elinstallation - installationer tilpasses efter nye konstruktioner samt udvides efter gældende regler ift. El-sikkerhedsloven.

Skønnede omkostninger hvis de nævnte byggearbejder skal gennemføres:

Priser er inkl. moms

Byggeansøgning, -

færdigmelding 25.000,00 Kr.

Gulv:

Materialer 73.390,00 Kr.

Arbejds løn 64.750,00 Kr.

Vægge:

Materialer 27.585,00 Kr.

Løn 51.235,00 Kr.

Lofter:

Materialer 6.380,00 Kr.

Løn 13.860,00 Kr.

Vinduer / døre:

Materialer 66.000,00 Kr.

Løn 24.000,00 Kr.

Varme:

Materialer 11.550,00 Kr.

Løn 19.700,00 Kr.

J.nr. 2025-0015 UL

El:

Materialer 10.900,00 Kr.

Løn 8.850,00 Kr.

Afløb-kloak - vand:

Materialer 4.050,00 Kr.

Løn 8.450,00 Kr.

I alt 415.700,00 Kr.

Eventuelle omkostninger til opmagasinering af inventar og indbo er ikke medregnet.

Det fremgår af sagen, at klagerne har betalt 32.187,50 kr. for syn og skøn og betalt 5.000 kr. til Landinspektørforeningen for at få forslag til skønsmand.

Den 7. januar 2025 blev retssagen afvist af retten på grund af manglende indlevering af påstandsdokument fra klagerne.

Den 13. januar 2025 ansøgte klagerne Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at kære byrettens beslutning om at afvise sagen på grund af manglende påstandsdokument til landsretten.

Den 15. januar 2025 bestemte retten, at udgiften til det supplerende skøn skulle betales af sælgerne, idet det supplerende skøn, i lyset af de anbringender, der var gjort gældende, ikke var relevant for sagen.

Indklagede skrev den 24. januar 2025 til kommunens byggesagsafdeling bl.a.:

I forlængelse af telefonsamtale d.d. ønsker jeg nærmere oplysninger/dokumentation som angivet nedenfor.

På ejendommen beliggende [...] kan jeg konstatere, at der i dag er 4 byggesager tilgængelige i kommunens online byggesagsarkiv.

Tilbage i medio januar 2023 kunne jeg imidlertid konstatere, at der ikke fandtes oplysninger (ingen byggesager eller andet) om ejendommen i kommunens online byggesagsarkiv, hvorfor oplysningerne først må være blevet gjort tilgængelige efter dette tidspunkt.

Jeg imødeser på denne baggrund at få oplyst, hvornår oplysningerne/de 4 byggesager på ejendommen beliggende [...] blev gjort offentligt tilgængelige i kommunens online byggesagsarkiv, og i den forbindelse imødeser jeg – om muligt - skriftlig dokumentation herfor eksempelvis via en log eller andet, idet dette er til brug for en konkret sag.

Den 29. januar 2025 svarede kommunen bl.a.:

J.nr. 2025-0015 UL

Jeg har været ved at undersøge sagen, og jeg kan se at dokumenterne er blevet synlige i december 2023 på vores nye Filarkiv, da vi i december 2023 har fået nyt Filarkivsystem.

Vi har desværre ikke mulighed for at se loggen i det gamle system, men formoder at sagerne på ejendommen har været tilgængelige på det angivet tidspunkt.

På billedet nedenfor kan du se at dokumentet er lagt ind 15.12.23 kl. 10.07.

Den 4. februar 2025 skrev indklagede på ny til kommunen bl.a.:

I forlængelse af behagelig telefonsamtale af g.d. ønsker jeg nærmere oplysninger om kommunens digitale byggesagsarkiv vedrørende ejendommen beliggende [...].

Som oplyst telefonisk har jeg tilbage i ultimo 2023 konstateret, at der ikke fandtes oplysninger (ingen byggesager eller andet) om ejendommen i kommunens digitale byggesagsarkiv, hvorfor oplysningerne først må være blevet gjort tilgængelige efter dette tidspunkt. I dag kan jeg således konstatere, at der er 4 byggesager offentligt tilgængelige i kommunens digitale byggesagsarkiv vedrørende ejendommen.

Fra vores telefonsamtale har jeg noteret, at kommunen overgik til et nyt sagssystem i december 2023.

- På baggrund af vores telefonsamtale bedes du venligst bekræfte, at der ved jeres søgning i kommunens gamle sagssystem intet var tilgængeligt om ejendommen beliggende [...].

Jeg har modtaget et skærbillede fra jer af kommunens nye sagssystem ved søgning på ejendommen. Følgende fremgår heraf "Oprettet af Tjenestebruger d. 2023-12-15 10:07".

- Kan du bekræfte, at de 4 byggesager med tilhørende dokumenter, som er tilgængelige ved søgning på ejendommen i det digitale byggesagsarkiv i dag, er blevet lagt ind den 15. december 2023 (og dermed er blevet digitaliseret per dette tidspunkt)?

Den 7. februar 2025 svarede kommunen:

"Jeg bekræfter hermed at de først var i arkivet 15.12.23."

Klagerne fik den 14. marts 2025 tilladelse af Procesbevillingsnævnet til at kære beslutningen om afvisning af retssagen, men denne kæretilladelse er efter indklagedes oplysninger ikke blevet udnyttet.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har givet forkerte oplysninger om ejendommens boligareal, og indklagede skal derfor erstatte klagerne 500.000 kr. samt erstatte udgifter til syn og skøn med 32.187,50 kr. samt 5.000 kr., som klagerne har betalt til Landinspektørforeningen for at bringe en egnet skønsmand i forslag.

Det fremgik af indklagedes salgsopstilling, at ejendommen havde et boligareal på 228 m².

J.nr. 2025-0015 UL

Klagerne fik før handlens indgåelse i januar 2022 udleveret tilstandsrapport og BRR-Meddelelse, hvoraf tillige gik, at boligarealet var 228 m².

I forbindelse med, at klagerne i juli 2022 skulle renovere 1. salen på ejendommen, opmålte klagerne 1. sal med henblik på at undersøge, hvor mange materialer, der skulle bruges. Herved fandt klagerne ud af, at der manglede 43 m² på 1. sal i forhold til oplysningerne modtaget i forbindelse med handlen.

1. sal har skrå vægge, og derfor kan gulvarealet ikke betragtes som boligareal, idet boligarealet i tagetager opgøres som arealet målt i vandret plan 1,5 meter over færdigt guld til ydersiden af tagbeklædningen.

Klagerne opmålte herefter hele ejendomme og fandt ud af, at boligarealet er 91,5 m² i stueetagen og 92,7 m² på 1. sal, i alt 184,2 m².

Det bestrides, at klagerne forud for handlens indgåelse, eller før handlen blev endelig, har opmålt ejendommen eller talt med indklagede herom i telefonen.

Indklagede og sælger bestred klageres opmåling, og klagerne måtte derfor få foretaget syn og skøn ved landinspektør med udgifter til følge. Landinspektøren fandt ud af, at hobbyrum og bryggers/kontor ikke er medregnet i boligarealet. Hvis disse skal kunne godkendes som boligareal vil det derfor kræve en udbedring af denne del af ejendommen, hvor både gulv, vægge og loft skal ændres. Skønsmanden har opgjort udbedringsomkostningerne til 415.700 kr.

Sælgerne er bygherre og har derfor haft kendskab til boligarealets størrelse. Sælgerne har renoveret ejendommen flere gange.

Klagerne har efter handlens indgåelse fundet dokumenter i kommunens byggesagsarkiv, der viser, at kommunen har givet byggetilladelse i 1999. Ud fra dette dokument kan det lægges til grund, at indklagede burde være bekendt med, at boligarealet ikke kunne være 228 m², idet det heraf fremgår, at der efter opførelse af en tilbygning vil være et boligareal på 166 m².

Klageres erstatningskrav på 500.000 kr. fremkommer således:

J.nr. 2025-0015 UL

- Køber har betalt kr. 14.035,09 pr. kvm ved 228 m².
Boligarealet er kun 187 m².
Der mangler således 41 m².
De manglende 41 m² kan således værdiansættes
til (41 m² x kr. 14.035,09 pr. kvm.) = kr. 575.438,69 hvilket
efter omstændighederne nedsættes, grundet arealet for det
som ikke er boligareal, f.eks. haven, til:

kr. 500.000,00

Værdiforringelsen udgør således 17,98 % af købesummen.

Subsidiært gøres det gældende, at indklagede skal erstatte klagerne udbedringsomkostningerne på 415.700 kr. som opgjort af skønsmanden.

Indklagede burde have sikret, at købsaftale, salgsoptilling og BBR-Meddelelse indeholdt korrekte oplysninger om ejendommens boligareal.

Indklagede burde have indhentet plantegninger/bygningstegninger i kommunens byggesagsarkiv.

Areal manglen er let at konstatere for en fagperson som indklagede.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Klagerne har frem til januar 2025 gjort gældende, at den påståede arealmangel befandt sig på ejendommens 1. sal.

Klagerne har fremlagt supplerende skønserklæring om garagen, som anvendes til kontor, bryggers og hobbyrum, og som ikke er godkendt til beboelse. Der er ingen tvist mellem parterne herom, idet alle parter ved købsaftalens indgåelse var bekendt med/forudsatte, at garagen ikke var godkendt til beboelse. Det fremgår da også af BBR-Meddelelsen, at garagen på 48 m² ikke indgår i det registrerede boligareal.

Det er i øvrigt sælgerne, der har betalt udgifterne til den supplerende skønserklæring. Det har retten bestemt, hvorfor nævnet ikke skal tage stilling hertil.

Indklagede har i salgsoptillingen oplyst om ejendommens boligareal i henhold til oplysningerne i BBR-Meddelelsen. Indklagede har dermed opfyldt sine pligter i henhold til formidlingsbekendtgørelsen.

J.nr. 2025-0015 UL

Oplysningerne i BBR blev understøttet af tilstandsrapporten, og indklagedes fysiske besigtigelse af ejendommen gav ikke indklagede anledning til at betvivle BBR-Meddelelsens oplysninger.

Det er korrekt, at ejendommens 1. sal havde skrå vægge. Imidlertid var forholdet det, at 1. salen havde et større grundareal end stueetagen, idet 1. sal strakte sig ud over en overbygget terrasse, og idet 1. sal over garagen var godkendt til beboelse, men stueetagen i garagen ikke var godkendt til beboelse.

Når indklagede ikke havde anledning til at betvivle oplysningerne om boligarealet, havde indklagede ikke anledning til at foretage nærmere undersøgelser i kommunens byggesagsarkiv.

Indklagede har ikke set bygningstegningerne, før disse blev forelagt af klagerne. I øvrigt er bygningstegningernes angivelse af boligarealet ikke i overensstemmelse med det faktiske boligareal på 187 m².

Heller ikke den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, og som har byggeteknisk indsigt, fandt anledning til at betvivle, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet var korrekte.

Sælgerne har godkendt salgsopstillingen.

Det er ikke korrekt, at klagerne først i juli 2022 blev bekendt med, at boligarealet var mindre end oplyst i BBR. Den ene klager kontaktede indklagede allerede den 21. januar 2022 med oplysning om, at han havde opmålt boligarealet i ejendommen, og at han mente, at der var 30-35 m² mindre end registreret. Klager meddelte, at det var ok, idet klagerne jo købte det, de havde set. Dermed var klagerne bekendt hermed, inden handlen blev endelig. Allerede af denne grund har klagerne ikke krav på erstatning.

Klagerne har selv renoveret ejendommen efter købet, og klagerne har dermed selv byggeteknisk indsigt.

Klagernes tabsopgørelse bestrides, herunder som udokumenteret.

Klagerne kan alene siges at have lidt et erstatningsretligt relevant tab, hvis klagerne har betalt for meget for ejendommen. Det er ikke dokumenteret, at dette er tilfældet.

Klagerne har udvist egen skyld, og klagerne skal identificeres med deres

J.nr. 2025-0015 UL

køberrådgiver.

Klagerne har endvidere tilsidesat deres tabsbegrænsningspligt over for indklagede. Sælgerne er nærmest til at bære ansvaret over for klagerne, ligesom klagerne lettere vil kunne fremsætte et mangelskrav mod sælgerne. Klagerne burde have forfulgt kravet over for sælgerne, og undladelse heraf konstituerer en tilsidesættelse af tabsbegrænsningspligten.

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 ekspeditions-mæssig karakter."

Det fremgår af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, stk. 1, nr. 5, at salgsopstillingen bl.a. skal indeholde oplysning om grund-, bygnings- og boligareal.

Af BBR-Meddelelse af 10. januar 2022 fremgår, at ejendommen har et samlet boligareal på 228 m². Det er angivet, at kilden til arealer er: "oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)". Det samme areal fremgår af tilstandsrapport og energimærke for ejendommen. Indklagede har i salgsopstillingen videregivet denne oplysning om boligarealet, og indklagede har dermed opfyldt sine pligter i henhold til bekendtgørelsen.

I forbindelse med en anlagt retssag mellem klagerne og sælgerne og indklagede blev der udmeldt syn og skøn, og skønsmanden opmålte det samlede boligareal til 187 m². Der er således en difference i boligarealet på 41 m².

Ud fra de foreliggende oplysninger om ejendommen finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at indklagede ved sin besigtigelse burde have indset, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet ikke kunne være korrekte. Indklagede havde dermed

J.nr. 2025-0015 UL

ikke anledning til at foretage nærmere undersøgelser af, om det oplyste boligareal var retvisende, og indklagede har således ikke tilsidesat sine pligter efter lovens § 46, stk. 1.

Det bemærkes, at det forhold, at det i energimærket er angivet, at der er et opvarmet bygningsareal på 266 m², heraf 95 m² opvarmet tagetage, og samtidig oplyses, at der i ejendommen er et samlet boligareal på 228 m², som angivet i de øvrige dokumenter, heller ikke burde have fået indklagede til at foretage nærmere undersøgelser af boligarealet.

Nævnet kan allerede af denne grund ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

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