

J.nr. 2025-0153 UL

København, den 20. marts 2026

## KENDELSE

*Klagerne*

mod

Bengtson, Frydendall & Heede-Ørsted A/S  
Sandkaj 11  
2150 Nordhavn

Nævnet har modtaget klagen den 8. september 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at klagerne modtog forkerte oplysninger om depot- og loftsrums, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

### **Sagens nærmere omstændigheder er følgende:**

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

Klagerne fik fremvist ejendommen, men kunne efter det oplyste ikke besigtige et depotrum på terrassen. Klagerne har oplyst, at de derfor bad indklagede om nærmere oplysninger om depotrummet.

Den 14. februar 2025 skrev indklagede til klagerne bl.a.:

Depotrummet er ikke stort da der er ventilation og rør for bygningen i dette rum. Der vil kunne være terrassehynder eller klapstole derinde men det er ikke et fuldt anvendeligt rum.  
Vedhæftet fotos

J.nr. 2025-0153 UL

Af de vedhæftede fotos fremgik bl.a.:



Ved købsaftale underskrevet af sælgerne og klagerne samme dag købte klagerne ejerlejligheden for 11,2 mio. kr. til overtagelse den 1. august 2025.

Af købsaftalen fremgik, at denne var betinget af klagernes rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Det fremgik videre, at klagerne i forbindelse med handlen havde fået udleveret ejerlejlighedsskema, vedtægter og ejeroplysningsskema.

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 12. februar 2025. Heri havde indklagede beskrevet ejerlejligheden bl.a. således:

Under åben himmel lokker en træterrasse så stor, at både langbordsmiddage, kandidatfester og fødselsdage med familie og alle vennerne nemt kan finde sted her. Det er helt unikt for en lejlighed i [by] at få et så stort udeareal, og prikken over i'et er selvfølgelig den solrige placering mod vest! Terrassen kommer endda med et udhus til opbevaring, og som om det ikke var nok, får I med i prisen også en ekstra, mindre altan.

Af salgsoptillingen fremgik endvidere en plantegning, hvor der på terrassen var indtegnet et disponibelt rum:

J.nr. 2025-0153 UL



Endelig fremgik det af salgsopstillingen:

**Grundejerforening: Ja**  
**Brugsret og fællesfaciliteter**

Kælderrum

Cykelkælder, fælleslokale, fælles tagterrasser

Af det udleverede ejerlejlighedsskema fremgik bl.a.:

5.3 Er der brugsret for ejerlejligheden til ☒ Kælderrum og/eller ☒ loftrum ☐ P-plads  
 andet: Samme som lejligheds nr. \_\_\_\_\_  
 Hvis ja: Kælderrum nr. \_\_\_\_\_ Loftrum nr. \_\_\_\_\_ P-plads nr. \_\_\_\_\_  
 Evt. betaling: \_\_\_\_\_

---

5.4 Er der brugsrettigheder for ejerlejligheden til fællesfaciliteter, såsom cykel kælder, tørrerum mv. \_\_\_\_\_

---

Hvilke fællesfaciliteter forefindes: Cykelkælder, fælleslokale, fælles tagterrasser

---

Af de udleverede ejerforeningsvedtægter fremgik bl.a.:

J.nr. 2025-0153 UL

## § 24. Brugsrettigheder

Ejerlejlighederne [bl.a. klagernes ejerlejlighed] har hver især en tidsubegrænset vederlagsfri eksklusiv brugsret til deres respektive tagterrasser.

Ejerlejlighederne [bl.a. klagernes ejerlejlighed] har hver især en tidsubegrænset vederlagsfri eksklusiv brugsret til deres respektive altan(er).

Ejerlejlighederne [ikke klagernes ejerlejlighed] har eksklusiv og vederlagsfri brugsret til terrasse/haveareal umiddelbart udenfor de pågældende ejerlejligheder. Den eksklusive brugsret kan opsiges med 30 års varsel mod betaling af fuld kompensation herfor.

Samtlige ejerlejligheder har eksklusiv brugsret til ét depotrum i kælderen.

Af ejeroplysningsskemaet fremgik bl.a.:

| Ejerforeningen udfyldes af sælger |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Brugsret til kælderrum nr.?       | Kælderrum |
| Brugsret til loftsrums nr. ?      |           |

Handlen blev gennemført, og klagerne overtog ejerlejligheden.

Den 13. august 2025 skrev klagernes rådgiver til indklagede bl.a.:

I salgsmaterialet var der på plantegningen angivet et disponibelt rum på terrassen. Dette rum viste sig imidlertid at være et teknikrum med stærkt begrænsede anvendelsesmuligheder. I bedste fald kan man forsigtig placere et par havehynder, men reelt set er det 99% teknikrum. [Klagerne] modtog ganske vist et par billeder af rummet, taget fra samme vinkel, inden underskrift på købsaftalen. Dette efter de selv forespurgte informationer på det disponible rum, som var blokeret ved besigtigelserne. Her fremgik det dog ikke tydeligt, at rummet reelt set slet ikke kunne til nogen form for opbevaring og derved i traditionel forstand ikke kan kaldes et disponibelt rum. Det har givet anledning til skuffelse, da der var en anden forventning baseret på materialet, om end [klagerne] anerkender, at de forud for deres underskrift, var bekendte med, at rummet ikke var fuldt anvendeligt.

Derudover var der i ejerlejlighedsskemaets pkt. 5.3, under brugsret, sat kryds i både "kælderrum" og "loftsrums" under rubrikken "Kælderrum og/eller loftsrums". Der var tillige henvist til, at rummene fulgte ejerlejlighedsnummeret. Det gav den klare opfattelse, at begge rum fulgte med boligen. Ved overdragelsen blev der dog informeret om, at kun kælderrummet var inkluderet. Køberne har således haft en reel forventning om også at overtage et loftsrums, som desværre ikke har fulgt med.

Med denne henvendelse ønskes, at udtrykke ærgrelse over den manglende klarhed i materialet og kommunikationen. Der har været en anden forventning, til de faciliteter der medfulgte ved købet af boligen.

De øvrige konstaterede mangler i form af køleskab, ødelagt kogeplade mv. ønskes der ikke at gøres mere ved., men vi håber, at I vil tage ovenstående til efterretning og vende tilbage med jeres vurdering af sagen, herunder evt. forslag til kompensation af køber.

J.nr. 2025-0153 UL

Den 14. august 2025 svarede indklagede bl.a.:

Som du selv skriver, så var køber bekendt med rummet. Beskrivelse af rummet samt fotos er fremsendt til køber, forinden købsaftalens indgåelse.

I forhold til kælder-/loftsrum så står der klart og tydeligt i ejerlejlighedsskemaet, at der er et kælder og/eller loftsrum. I dette tilfælde er der et kælderrum, idet der er understreget 'eller'.

Der eksisterer ikke loftsrum på ejendommen, hvilket din kunde udmærket godt ved, da han har boet i ejendommen i en længere periode. Der kan således ikke have været en forventning fra købers side, om at der skulle være både lofts- og kælderrum.

Derfor kan der naturligvis ikke blive tale om en compensation på denne baggrund.

### **Klagerne har bl.a. anført:**

Indklagede skal betale erstatning til klagerne.

I salgsopstillingens plantegning var der på terrassen angivet et udvendigt disponibelt rum.

Klagerne besøgte terrassen flere gange, men foran rummet var der en større opmagasinering, således at rummet ikke kunne tilgås eller besøges.

Før klagerne underskrev købsaftalen, spurgte klagerne indklagede om, hvorvidt sælger havde billeder af rummet. Indklagede svarede, at depotrummet ikke var stort, da der i rummet også var ventilation og rør for bygningen. Klagerne fik samtidig oplyst, at man kunne placere klapstole og hynder i rummet, men også at rummet ikke var fuldt anvendeligt. Klagerne modtog 2 billeder taget fra nogenlunde samme vinkel og som viste ca. 1/3 af rummet. Klagerne underskrev herefter købsaftalen i den tro, at rummet alligevel kunne anvendes til noget opbevaring, som det jo netop også var angivet til.

Da klagerne overtog ejerlejligheden, viste det sig dog, at der ikke kunne opbevares noget i rummet. Med god vilje kan man forsigtig placere havehynder derinde, men klagerne har ikke mod på at placere noget derinde, da der er rør, knapper mv. tilhørende ejerforeningen, og som klagerne ikke ønsker at gøre skade på. I praksis er det et teknikrum tilhørende ejerforeningen og således ikke et disponibelt rum for klagerne.

Klagerne anerkender, at klagerne på baggrund af deres egen forespørgsel lige inden underskrivelsen af købsaftalen var bekendt med, at rummet ikke var fuldt ud anvendeligt. Klagerne havde dog en forventning om at kunne bruge det til et eller andet.

J.nr. 2025-0153 UL

Klagerne fik i forbindelse med handlen udleveret ejerlejlighedsskema, hvor der under punkt 5.3 "brugsret" var sat kryds i, at der til ejerlejligheden både hørte kælder- og loftsrum. Yderligere var der noteret, at rummene fulgte ejerlejlighedsnummeret. På den baggrund forventede klagerne, at der medfulgte adgang til både kælderrum og loftsrum.

Ved overdragelsen blev klagerne imidlertid informeret om, at der ikke medfulgte loftsrum, og det blev påpeget, at der i ejerlejlighedsskemaet ud fra punktet stod: "Kælderrum og/eller loftsrum". Selvom der var sat kryds ud for både kælderrum og loftsrum, fulgte der kun det ene med. Det var en skuffelse, og klagerne har efterfølgende kigget på ejerlejlighedsskemaer fra de ejerlejligheder, som klagerne tidligere har solgt. I disse skemaer har der alene været sat kryds i kælderrum og altså ikke begge felter, når der kun fulgte kælderrum med.

Klagerne klagede til indklagede over dette, men indklagede svarede, at klagerne var bekendte med, at der ikke medfulgte loftsrum, idet klagerne allerede boede i ejendommen. Det er korrekt, at klagerne allerede boede i ejendommen, men klagerne boede i en anden opgang og i stueplan. Klagerne har aldrig haft en årsag til at bevæge sig rundt i ejendommen eller for den sags skyld i andre opgange. Klagerne forstår derfor ikke, hvorfor det skulle bevirke, at klagerne har en sådan viden. Klagerne er af den opfattelse, at klagerne berettiget kunne forvente, at der både hørte kælder- og loftsrum til ejerlejligheden.

### **Indklagede har bl.a. anført:**

Indklagede har ikke givet forkerte oplysninger til klagerne.

Klagerne har derfor indgået en købsaftale på et fuldt oplyst grundlag, hvorfor det bestrides, at indklagede skal betale erstatning til klagerne.

På plantegningen i salgsopstillingen er der givet oplysning om et disponibelt rum med adgang fra tagterrassen. Dette disponible rum er kun delvist disponibelt, da det også tjener som teknikrum. Denne oplysning samt fotos af rummet har klagerne modtaget fra indklagede ved mail af 14. februar 2025.

Klagernes køberrådgiver har da også i mail af 13. august 2025 oplyst, at klagerne erkender, at de forud for deres underskrivelse af købsaftalen var bekendte med, at rummet ikke var fuldt anvendeligt.

Klagerne kan heller ikke på noget tidspunkt have haft en berettiget forventning om, at der medfulgte et loftsrum til ejerlejligheden.

J.nr. 2025-0153 UL

Af det af ejerlejlighedsforeningens administrator udfyldte ejerlejlighedsskema fremgår, at ejerlejligheden har brugsret til et kælderrum eller et loftssum. Ordet "eller" er understreget. I ejeroplysningsskemaet har sælger tydeligt præciseret, at det er et kælderrum, lejligheden råder over. Sælgers oplysning bekræftes desuden af ejerforeningens vedtægter § 24, hvoraf det fremgår, at hver ejerlejlighed har brugsret til ét kælderrum.

På baggrund af sælgers oplysninger herom anførte indklagede i salgsopstillingen, at der var brugsret til et kælderrum, hvilken oplysning var korrekt.

### **Nævnet udtaler:**

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

Af samme lovs § 46, stk. 1, fremgår:

"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."

Indklagede indhentede oplysninger om ejerlejligheden hos bl.a. ejerforeningen og sælger. Ejerforeningen oplyste, at der til ejerlejligheden hørte enten kælder- eller loftsrum. Sælger oplyste, at der var et kælderrum, og indklagede gengav denne oplysning i salgsopstillingen. Klagerne har dermed fået korrekte oplysninger om, at der til ejerlejligheden hørte kælderrum, men intet loftsrum, hvorfor indklagede ikke kan pålægges at betale erstatning til klagerne i den forbindelse.

Indklagede beskrev i salgsopstillingen, at der på ejendommens terrasse var et disponibelt rum til opbevaring, uanset der ikke fremgik oplysning herom – hverken fra ejerforeningen eller sælger.

Det fremgår af sagen, at der var tale om et teknikrum, og at indklagede var bekendt hermed før handlen.

Nævnet finder det alvorligt kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede på trods heraf oplyste til klagerne, at de kunne anvende rummet til opbevaring. Nævnet bemærker hertil, at det følger af vejledning fra 2022 til Bygningsreglementet, at der er forbud mod at henstille brandbare ting i teknikrum.

J.nr. 2025-0153 UL

Klagerne modtog imidlertid før deres underskrivelse på købsaftalen beskrivelse og fotos af rummet, hvoraf fremgik, at der var tale om et teknikrum uden reel plads til opbevaring. Klagerne kan således ikke anses for at have været i god tro om, at der var tale om et rum, som de kunne benytte til opbevaring. Allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning.

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

### **Konklusion:**

Klagen over indklagedes fejlagtige oplysning om, at der på terrassen var et disponibelt rum, som klagerne kunne anvende til opbevaring, tages til følge.

De øvrige klagepunkter tages ikke til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

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

P.N.V.

  
Benedikte Holberg  
formand