

J.nr. 2025-0007 UL

København, den 30. september 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MDE Torben S. Hansen
Kastrupvej 89
2300 København S

Nævnet har modtaget klagen den 11. januar 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede skal erstatte klagerne et beløb svarende til udgiften til et solcelleanlæg, når indklagede fejlagtigt i salgsopstillingen og købsaftalen oplyste, at der på den købte ejendom var etableret solceller.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

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

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 23. maj 2024 og af sælgerne den 24. maj 2024 købte klagerne ejendommen for 9,2 mio. kr. til overtagelse den 15. juli 2024.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

[...]

J.nr. 2025-0007 UL

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. 16:00, 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.

[...]

Vedvarende energianlæg

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er solcelleanlæg. Anlægget afleveres i brugbar stand.

I forbindelse med overdragelse af ejendommen, skal der ske aflæsning af produktion og overdragelse af anlægget. Køber anmelder ejerskiftet til Energistyrelsen i overensstemmelse med den til enhver tid gældende procedure herfor. Såfremt sælgers tiltrædelse er påkrævet, står sælger til rådighed herfor.

Sælger sørger for at afmelde sig hos sit nuværende afregningssselskab til overskudsstrøm, hvorefter køber selv har ansvaret for en eventuel tilmelding.

Køber gøres opmærksom på, at køber selv i forbindelse med ejerskiftet forestår valg/overtagelse af nettoafregningsform. Såfremt sælgers nuværende nettoafregning er årsbaseret, gøres køber opmærksom på, at denne nettoafregningsform ikke automatisk kan forventes overtaget, men at dette beror på en konkret sagsbehandling hos Energistyrelsen.

Sælger og sælgers ejendomsmægler er uden ansvar for ovenstående vedr. ejerskiftet af anlægget, herunder for eventuelle forsinkelser af registrering af ejerskiftet eller købers eventuelle skuffede forventninger i relation til muligheder for valg af nettoafregningsform.

Køber opfordres til at søge rådgivning om anlæggets overdragelse, nettoafregning og beskatning af produktion.

[...]

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptstilling udarbejdet den 17.5.2024. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptstilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.

Købsaftalen består af 10 sider.
Herudover har køber modtaget:

[...]

BBR meddelelse.pdf

[..]

Energimærke, gældende af d. 8.9.2023

Af salgsoptstilling af 17. maj 2024 fremgik fotos af ejendommen, herunder ejendommens tag. Der var ikke solceller på taget. Det fremgik videre bl.a.:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.900,00 Forbrug: 12,59 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

I BBR-Meddelelse af 31. august 2023 var det anført:

J.nr. 2025-0007 UL

Energioplysninger

Varmeanstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Af energimærkningsrapport af 8. september 2023 fremgik bl.a.:

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1 Montage af nye solceller

Årlig besparelse: 3.500 kr.
Investerings: 67.500 kr.

[...]

DIT ÅRLIGE BESPARELSESPOTENTIAL*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	12.900 kr.	12.900 kr.	0 kr.
El til andet	13.900 kr.	10.400 kr.	3.500 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energjudgift	26.800 kr.	23.300 kr.	3.500 kr.
Samlet CO ₂ -udledning	2,02 ton	1,35 ton	0,67 ton

[...]

MONTAGE AF NYE SOLCELLER

- Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
- På Sparenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Solcelleanlæg"
- Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.sparenergi.dk/solcelleanlaeg
- Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.

 **Besparelse**
3.500 kr./årligt

 **CO₂-reduktion**
673 kg./årligt

 **Investerings**
67.500 kr.

 **Renoveringstid**
Fra 2 dage til 1 uge

[...]

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO ₂
SOLCELLER Montage af nye solceller	3.500 kr.	67.500 kr.	673 kg CO ₂

[...]

BYGNINGSBESKRIVELSE

J.nr. 2025-0007 UL

[...]

VARMEFORSYNING
Fjernvarme

SUPPLERENDE VARME
Ingen

[...]

GENNEMGANG AF BOLIGENS ENERGITILSTAND

[...]

VARMEANLÆG

FJERNVARME

STATUS

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.
Anlægget er en Wavin unit placeret i bryggers.

VARMEPUMPER

STATUS

Der er ikke stillet forslag til varmepumpe, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

SOLVARME

STATUS

Der er ikke stillet forslag til solvarmeanlæg, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

[...]

EL

SOLCELLER

STATUS

Der er ingen solceller på bygningen.

RENOVERINGSFORSLAG

Montering af solceller på tagflade mod syd. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 22,5 m². For at opnå optimal virkningsgrad kan det være nødvendigt at beskære eventuelle trækroner, så der ikke opstår skyggevirkning på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslaget økonomi.

ÅRLIG BESPARELSE

3.500 kr.

INVESTERING

67.500 kr.

J.nr. 2025-0007 UL

Den 29. maj 2024 skrev klagerens køberrådgiver til indklagede med sin godkendelse af handlen. Godkendelsen var bl.a. betinget af, at klagerne modtog projektmateriale, tegninger og statiske beregninger anvendt ved ejendommens opførelse i 2013.

Den 4. juni 2024 svarede indklagede, at projektmappen ville medfølge i handlen. Der var tale om en fysisk mappe, og sælger havde udleveret den til indklagede samme dag.

Den 7. juni 2024 skrev indklagede til klagerens rådgiver, at der i mappen lå de informationer, som var blevet efterspurgt.

Samme dag godkendte klagerens rådgiver handlen endeligt.

Den 12. juni 2024 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Vi glæder os over købet og til at overtage ejendommen den 15. juli 2024.

Lige et opklarende spørgsmål i den forbindelse. Der står i købsaftalen i relation til vedvarende energianlæg/solcelleanlæg, at "Køber opfordres til at søge rådgivning om anlæggets overdragelse, nettoafregning og beskatning af produktion."

Vi håber, at vi kan finde en, der kan hjælpe, selvom de fleste danskere holder ferie den 15. juli 2024 og hele uge 29.

I forhold til hvem, der lige er rette mand at tage fat i, kan du så lige oplyse, hvilken type anlæg, der er tale om og producent?

Den 11. juli 2024 skrev klagerne på ny til indklagede bl.a.:

Som du ved, overtog vi [ejendommen] i dag, kl. 14.00, ved din kollega [...].

Der er flere forhold, som vi gerne vil påpege i forbindelse med overtagelsen:

A. Solceller. Det var ikke muligt at aflæse solceller, få solcelleanlæg overdraget eller forevist, hvor solcelleanlægget er. Det fremgår af både salgsoptillingen og købsaftalen, at ejendommen er opvarmet ved solceller som supplerende energikilde, hvilket afleveres i brugbar stand. Vi har forsøgt at få oplysninger omkring solcellerne ved mails af den 12. juni og 21. juni 2024.

Samme dag svarede indklagede bl.a.:

J.nr. 2025-0007 UL

Tak for din mail, og tak for snakket tidligere.

Som nævnt telefonisk, så er der fejlagtigt, ud fra energirapporten, skrevet ind i salgsopstillingen at der er solceller på ovennævnte ejendom som supplerende varmekilde – dette er ukorrekt.

Klagerne indhentede tilbud på etablering af solceller på taget af ejendommen. Af tilbud af 13. august 2024 fremgik bl.a.:

TILBUD				
6,6kW. anlæg Solplanet med 10kWt. intelligent batteri. Paptag Panelerne skal lægges på fladt tag. Tag skal inspiceres inden montage metoden vælges. Det er en forudsætning der er plads på taget.				
Nr.: [...] Dato: 13.08.2024 Kundenr.: [...] Side: 1 af 1 Vor ref.: [...]				
Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris
10024	Longi Mono LR5-54HPB 410 black	16		
20080	Solplanet 6kw ASW06kH-T2 3 faset hybrid 2 mppt	1		0,00
30040	Monteringssystem til fladt paptag	1		0,00
30013	6 kvadrat solcelle kabel	1		
50002	Montering paptag	16		
50005	Elarbejde standard med batteri	1		
50003	Transport	1		
60003	Anlæg samlet pris	1		96.004,00
60003	Statisk beregning udført af statiker med ansvarsforsikring	1		13.500,00
				Subtotal :
				109.504,00
				25,00% moms :
				27.376,00
				Total DKK :
				136.880,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 109.504,00)

Garanti:
 Paneler 25 års produktionsgaranti.
 Paneler 12 års fabriksgaranti.
 Inverter 10 års fabriksgaranti.
 Batterier 10 års fabriksgaranti.

Samme dag sendte klagerne tilbuddet til indklagede. Klagerne skrev i den forbindelse bl.a.:

J.nr. 2025-0007 UL

Hermed fremsendes som aftalt tilbud på solceller, jf. vedlagte.

Som jeg forstod dig, skulle vi blot tage det direkte med dig/er, og dermed uden om sælger og refusionsopgørelse. Lad os vide, hvis det skal tages via sælger/refusionsopgørelsen.

For god ordens skyld skal vi nævne, at vi selvfølgelig forudsætter, at huset kan klare vægten af solcellepanelerne, også henset til året for husets opførelse.

Hvis beregningen fra statikeren derimod viser sig, at huset ikke kan klare at få monteret solceller iht. tilbuddet, vil alle omkostninger forbundet som følge deraf, eksempelvis forstærkninger m.v., senere blive rejst som et efterfølgende krav.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har givet forkerte oplysninger om, at der var solceller på ejendommen. Indklagede skal derfor betale erstatning til klagerne med 136.880 kr., som det koster at etablere solceller.

Der kan blive tale om et højere erstatningskrav, såfremt den statiske beregning viser, at taget skal forstærkes for at kunne bære solcellerne.

Både i salgsopstillingen og i købsaftalen havde indklagede oplyst, at der var solceller på ejendommen.

Der var tale om et hus, der var opført i 2013, og klagerne bad derfor om at få udleveret alle projektpapirerne fra opførelsen af ejendommen. Klagerne modtog først disse papirer efter overtagelsesdagen.

På overtagelsesdagen bad klagerne indklagede om at få forevist solcelleanlægget, men indklagede vidste ikke noget om anlægget og ville undersøge det nærmere.

Det viste sig, at der ikke var solceller på ejendommen, men indklagede vil ikke påtage sig noget ansvar for den forkerte oplysning.

Indklagede henviser til, at der i energimærket står, at der ikke er solceller i ejendommen, men der står montage af "nye solceller". Dette må henvise til, at der allerede er eksisterende solceller.

Dog er det korrekt, at der andet sted i energimærket står, at der ingen solceller er på bygningen.

At BBR-Meddelelsen og el-rapporten ikke nævnte noget om solceller, er ikke ensbetydende med, at klagerne dermed burde vide, at det betyder, at indklagede har lavet en fejl i både salgsopstilling og købsaftale.

J.nr. 2025-0007 UL

Det bestrides, at klagerne har fået forevist ejendommens tag i forbindelse med fremvisningerne. Solceller kunne også være placeret andre steder end taget.

Det bestrides derfor, at klagerne ikke var i god tro.

Det bestrides videre, at der er tale om en forbedring, hvis klagerne får et nyt solcelleanlæg. Man kan ikke lægge til grund, at det solcelleanlæg, der fejlagtigt blev oplyst om, må anses for at være et gammelt anlæg.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Det er korrekt, at der i salgsopstillingen og købsaftalen blev givet forkert oplysning om, at der på ejendommen var solceller. Det er dog ikke fremhævet i beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen.

Af BBR-Meddelelsen fremgik ikke oplysninger om solceller.

Forud for handlens indgåelse blev der udarbejdet tilstandsrapport, el-installationsrapport og energimærke.

Af el-installationsrapporten fremgik heller ikke noget om solceller. I energimærket fremgik, at der ikke var solceller, og det var videre oplyst, at det ikke var rentabelt at etablere solcelleanlæg på ejendommen.

Disse dokumenter modsagde således oplysningen om, at der var solceller på ejendommen.

Klagernes bygningsrådgiver gennemgik ejendommen den 23. maj 2024.

Handlen var betinget af klagernes rådgivers godkendelse af handlen. Rådgiveren betingede handlen af, at der blev udleveret diverse dokumenter vedrørende byggeprojektet i 2013. Papirerne sad i en fysisk mappe, som ikke blot kunne sendes til klagerne. Det blev derfor aftalt, at klagerne kunne hente den på indklagedes kontor eller få den på overtagelsesdagen. Indklagede har ikke tilbageholdt mappen eller forhindret klagerne i at hente mappen.

Rådgiveren stillede ikke spørgsmål til solcelleanlægget, selvom det ville have været almindeligt at spørge nærmere ind til anlæggets serienummer, og hvilken ordning der gjaldt for solcellerne.

J.nr. 2025-0007 UL

Da ejendommen har fladt tag, vil det både ud fra fotos i salgsopstillingen, ved fremvisningerne af ejendommen og ved klagerne byggerådgivers besigtigelse let kunne konstateres, at der ikke var monteret solceller på taget eller andre steder på ejendommen.

Klagerne var således forud for, at handlen var endelig, ikke i god tro om, at der på ejendommen var monteret solcelleanlæg. Der er derfor ikke krav på erstatning.

I øvrigt bestrides klagerne tabsopgørelse, idet opgørelsen beror på et tilbud på montering af solceller, hvis omfang ikke nødvendigvis er det samme som et "tænkt" monteret solcellepanel på ejendommen, ligesom der ved et eventuelt erstatningskrav skal ske fradrag for forbedret levetid efter princippet "ikke nyt for gammelt". Det må lægges til grund, at solcelleanlægget naturligt ville have været anlagt i 2013 samtidig med husets opførelse.

Nævnet udtaler:

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 § 37, stk. 1, i samme lov følger, at ejendomsmægleren skal udarbejde salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Af samme lov § 39, stk. 1, følger, at salgsopstillingen skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Det fremgår af § 47 i samme lov, at hvis forbrugeren i god tro har handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og denne afviger væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen.

Af diverse indhentede dokumenter om ejendommen fremgik ikke oplysning om, at der på ejendommen var solceller. Af energimærket fremgik, at der ikke var solceller på ejendommen. Af BBR fremgik "ingen supplerende varmekilde."

Indklagede anførte imidlertid i salgsopstillingen, at ejendommens supplerende varmekilde var solceller, og i købsaftalen, at ejendommen havde solceller. Indklagede har dermed udarbejdet en fejlagtig salgsopstilling og købsaftale og dermed givet forkerte oplysninger om ejendommen til klagerne. Nævnet finder, at de

J.nr. 2025-0007 UL

indklagede som følge heraf har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Nævnet finder imidlertid ikke, at klagerne kunne være i god tro om, at der var solceller på ejendommen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det af fotos i salgsmaterialet tydeligt fremgik, at der ikke var solceller på ejendommens tag. Hertil kommer, at klagerne via oplysning i energimærket blev gjort bekendt med, at der ikke var solceller på bygningen, og at klagerne fik ejendommen gennemgået af egen bygningssagkyndig forud for handlens indgåelse.

Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at klagerne var i god tro om, at der andre steder på ejendommen var etableret solcelleanlæg.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

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 oplysninger om solceller tages til følge.

Kravet om erstatning 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