

J.nr. 2021-0164 UL/li

København, den 22. april 2022

KENDELSE

Klager

mod

Ejendomsmæglere MDE
Frank Bruun og Kasper Rantov-Sand
Damhaven 5B
7100 Vejle

Nævnet har modtaget klagen den 26. september 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes de indklagede, at klager modtog forkerte oplysninger om gulvvarme, og om de indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

De indklagede fik i 2019 en ejendom til salg. Den 10. september 2019 sendte de indklagede salgsoptillingen til sælgernes godkendelse.

Den 12. september 2019 sendte de indklagede en revideret salgsoptilling til klagerne.

J.nr. 2021-0164 UL/li

Den 8. marts 2020 bad sælgerne indklagede om at ændre i salgsopstillingens tekst angående beskrivelse af ejendommen.

Ved købsaftale underskrevet af sælgerne den 3. og 4. september 2020 og af klager den 4. september 2020 købte klager ejendommen for 1,775 mio. kr. til overtagelse den 1. december 2020.

Det fremgik af købsaftalen, at klager havde fået udleveret salgsopstilling af 3. september 2020, energimærke af 31. juli 2018 og tilstandsrapport af 25. august 2020 i forbindelse med handlen.

Det fremgik videre af købsaftalen bl.a.:

1.1. 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.

[...]

Sælgers salgsopstilling og salgsprovenu:

Samtidig med underskrivelse af nærværende købsaftale har sælger modtaget salgsopstilling og salgsprovenu på de aftalte overdragelsesvilkår. Sælger godkender samtidig hermed den på salgsopstillingen anførte beskrivelse af ejendommen. Sælger er oplyst om retsvirkningen heraf.

De indklagede havde i salgsopstillingen bl.a. beskrevet ejendommen således:

I overtager en velholdt bolig, som løbende er moderniseret. Blandt andet er køkkenet udskiftet i 2014, mens skuret til haveredskaber og cykler er fra 2017. Senest i 2018 er der foretaget kloak- og vandseparering. Ydermere er det værd at nævne, at der er gulvvarme i alle rum med undtagelse af de tre værelser samt fordelingsgangen, som i stedet har radiatorer.

I tilstandsrapporten var oplyst bl.a.:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

[...]

J.nr. 2021-0164 UL/li

11. VVS-installationer

Gas/centralvarme	A	
El-varme	A	I hobbyrum/udhus.
Gulvvarme, Type:	A	Vandbåret.

Den bygningssagkyndige havde ingen bemærkninger til VVS-installationerne i øvrigt.

Af energimærket fremgik bl.a.:

Gulve	Investering	Årlig besparelse
TERRÆNDÆK Oprindelige gulve er terrændæk udført som betondæk mod grus eller stenlag, isoleret med 50 mm og primært med trægulv på strøer. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR18. Konstruktions- og isoleringsforhold er registreret på tegningsmateriale.		

[...]

FORBEDRING VED RENOVERING Terrændæk udskiftes til nyt terrændæk isoleret med minimum 250 mm, hvilket svarer til gældende energikrav. For at fremtidssikre bygningen kan terrændækket isoleres til lavenergistandard med 300 mm, dette har dog en længere tilbagebetalingstid med de nuværende forhold og er derfor ikke indregnet i dette forslag.		606 kr. 0,19 ton CO ₂
---	--	-------------------------------------

TERRÆNDÆK Gulvet i køkken er terrændæk udført som betondæk mod grus eller stenlag, isoleret med 220 mm og med klinker. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR18. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunktet.		
TERRÆNDÆK MED GULVVARME Gulve er terrændæk udført som betondæk mod grus eller stenlag og med gulvvarme, isoleret med 220 mm og med afsluttende gulvbelægning. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR18. Konstruktions- og isoleringsforhold er registreret i tidligere energimærke.		

[...]

VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
[...]		
Varmedfordeling	Investering	Årlig besparelse

[...]

J.nr. 2021-0164 UL/li

VARMEFORDDELING

Opvarmningen af ejendommen sker dels via radiatorer i opvarmede rum samt dels via gulvvarme. Varmefordelingsrør skønnes udført som to-strengs anlæg. Der er gulvvarme alle steder m.u.t. af hobbyrummet, køkken, mellemgang samt 3 værelser.

VARMERØR

Varmefordelingsrør under oprindelige gulve skønnes udført som ca. 3/4" rør. Rørene skønnes isoleret med ca. 20 mm isolering.

AUTOMATIK

Til regulering af varmeanlægget er monteret automatik til styring af fremløbstemperaturen efter udetemperatur.

Der er på radiatorer monteret termostatventiler, der styres efter rumtemperaturen. Gulvvarmen styres primært via rumfølere, enkelte styres dog via manuelle ventiler.

Efter overtagelsen af ejendommen skrev klager den 26. december 2020 til indklagede bl.a.:

Jeg har en del problemer med gulvvarmen [...], og kan ikke finde gulvvarmen i køkken og entre.

Kan du hjælpe mig?

Den 3. januar 2021 skrev de indklagede til klagerne bl.a.:

I forhold til gulvvarme i entré og køkken, så oplyser sælger, at dette ikke findes de to steder.

Den 26. februar 2021 skrev klager til sit forsikringsselskab bl.a.:

Jeg kan forstå på dig, at det ikke er [forsikringsselskabet], som skal afhjælpe det manglende gulvvarme i køkken og bryggers? Også på trods af, at det stod i salgsoptillingen / købsaftalen.

Ved du hvem jeg skal rette henvendelse til?

Samme dag svarede forsikringsselskabet bl.a.:

Nej, desværre er forholdet om manglende gulvvarme i de pågældende rum, en bristet forventning i forhold til mæglerens udtalelse om at det skulle være til stede. Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring som behandler forholdet hvor der er skade eller forhold der kan give skade, hvorfor vi desværre ikke kan hjælpe.

Som tidligere nævnt vil jeg opfordre dig til at tage kontakt til mægler, og afstemme.

J.nr. 2021-0164 UL/li

Klager indhentede tilbud fra håndværker på etablering af gulvvarme. Af tilbud af 19. marts 2021 fra et tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a.:

Nye gulvarme i bryggers og køkken.

Beskrivelse	Antal	Enhed	Å pris	%	Beløb
Tilbudet omfatter.					
Afmontage og montage af eks el/spots i skabe					
Afmontage og montage af Eks køkken montage af gulv i køkken					
Ophugning af gulv lægning af nyt isolering rivet betongulv og klinker i Bryggers og køkken . (klinker i bryggers)					
Montage af nye gulvarmeslanger					
Pris ialt	1,00	Stk	119.700,00		119.700,00
Der er afsat 200 kr til fliser + moms i bryggers.					
Der tages forbehold for prisstigninger.					
Nettobeløb					119.700,00
Moms					29.925,00
Total					149.625,00

Klagers advokat skrev den 23. marts 2021 til sælgerne med krav om, at sælgerne skulle erstatte klager 149.625 kr.

Ved brev af 24. marts 2021 skrev klagers advokat til de indklagede med oplysning om, at der var gjort krav gældende over for sælgerne. Advokaten anførte videre bl.a.:

Som ejendomsmægler har du efter formidlingslovens § 39 et ansvar for, at den udarbejdede salgsoptilling er retvisende, og det kan konstateres, at dette ikke er tilfældet, idet oplysningerne om gulvvarmen er forkerte. Det forbeholdes derfor fra min klients side at gøre ansvar gældende overfor dig, og jeg skal anmode dig om at fremsende dokumentation for at dine pligter er opfyldt, herunder f.eks. sælgernes godkendelse af salgsoptillingen og for, at sælgerne er gjort bekendt med den sædvanlige retsvirkning af salgsoptillingen mv. I øvrigt er du efter formidlingslovens § 46 ansvarlig for at foretage de nødvendige undersøgelser mv.

Den ene sælger skrev den 25. marts 2021 til klagers advokat bl.a.:

Det er beklageligt.

Jeg har ikke boet i huset mens det var til salg, så jeg har ikke været obs på oplysningen i salgssannoncen, da vi skiftede mægler undervejs.

Jeg betaler selvfølgelig min andel.

Jeg er ikke på talefod med [den anden sælger], så kender ikke hans holdning til det.

Når beløbet på regningen skal betales, må jeg bede om det bliver splittet op i to, så jeg fortsat kan undgå kontakt med [den anden sælger]. Det håber jeg du vil få din klient til, at bede tømreren om.

J.nr. 2021-0164 UL/li

Den 26. marts 2021 skrev den ene sælger på ny til klagers advokat:

Der har altid været delvis varme i gulvet i både køkken og baggang. Dog har vi ikke vidste, om det var gulvvarme eller rør.

Efter samtale med tømrer [...], som har givet bud på udbedring, ved jeg nu, at det er det der kaldes spotvarme. Det er rør fra gulvvarmen i stue og alrum, der løber under fliserne gennem køkken og ud i baggang.

[Den anden sælger] var sikker på, at det var gulvvarme....nok også derfor han har bedt om, at få det med i salgsopstillingen.

Jeg skriver ovenstående notat, da jeg ikke vil have hængende på mig, at jeg har handlet uærligt! For det har aldrig været min hensigt!

Ved stævning af 30. juni 2021 anlagde klager retssag mod sælgerne med påstand om, at sælgerne til klager skulle betale 149.625 kr. som følge af den manglende gulvvarme i køkken og entre/bryggers.

Klager begærede syn og skøn ved en byggesagkyndig til at anslå udbedringsomkostningerne/udførelsesomkostningerne til etablering af gulvvarme.

Klager har bl.a. anført:

De indklagede skal erstatte klagerne udgift til etablering af gulvvarme i bryggers og køkken, i alt 149.625 kr.

De indklagede oplyste i salgsopstillingen, at der var gulvvarme i alle rum, dog undtagen 3 værelser og en fordelingsgang ved værelserne, hvor der var radiatorer. Ved fremvisningen af ejendommen bekræftede de indklagede denne oplysning.

Klager flyttede ind i ejendommen i november 2020. Herefter fandt klager ud af, at gulvvarmen i stuen var defekt. Klager kunne heller ikke finde styringen til gulvvarmen i køkken og bryggers og spurgte derfor de indklagede om oplysning herom. De indklagede meddelte, at de ville kontakte sælgerne.

De indklagede oplyste efterfølgende, at sælgerne havde oplyst, at der ikke var gulvvarme i bryggers og køkken.

Der er tale om et væsentligt forhold for klager, men de indklagede har ikke været klager behjælpelig med at få løst problemet.

De indklagede har med deres fejlagtige oplysninger om gulvvarmen handlet ansvarspådragende over for klager og skal derfor betale erstatning.

De indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at de indklagede skal betale erstatning til klager.

De indklagede har modtaget oplysningerne om gulvvarme fra sælgerne.

Det fremgår af klagers stævning mod sælgerne, at det var sælgerne, der havde anmodet de indklagede om at anføre oplysningerne om gulvvarme i salgsopstillingen, idet sælgerne troede, at der var gulvvarme i køkken og bryggers. Sælgerne har endvidere godkendt salgsopstillingens ordlyd efterfølgende.

De indklagede har oplyst sælgerne om retsvirkningerne ved salgsopstillingens oplysninger, jf. købsaftalens punkt 11.

Sælgerne havde ejet ejendommen siden 2010 og havde udskiftet køkkenet i 2014. Der var ikke radiatorer i bryggers og køkken. Indklagede havde også af disse grunde ikke anledning til at betvivle rigtigheden af sælgernes oplysninger om gulvvarmen.

Hertil kommer, at det ikke hører til de indklagedes pligter at gennemgå ejendommens varme anlæg med henblik på at undersøge, om der er gulvvarme i de rum, som sælgerne har oplyst.

Da de indklagede således ikke har handlet ansvarspådragende over for klager, er der ikke grundlag for at pålægge indklagede at betale erstatning.

I øvrigt bestrides klagers tabsopgørelse, idet det fremlagte tilbud på etablering af gulvvarme indeholder udgift til afmontering og montering af el/spots i skabe, og idet der ikke er foretaget et skønsmæssigt afslag som følge af forbedret levetid.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.”

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmægleren

J.nr. 2021-0164 UL/li

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."

De indklagede har i salgsopstillingen oplyst, at der i ejendommen var gulvvarme i alle rum, undtagen 3 værelser og en fordelingsgang, der i stedet havde radiatorer. Det følger af korrespondance mellem klagers advokat og den ene sælger, at det er sælgerne, der har givet oplysningerne om gulvvarme til de indklagede og har ønsket oplysningerne medtaget i salgsopstillingen.

Efter oplysningerne i sagen lægger nævnet imidlertid til grund, at der hverken i køkken eller bryggers/entre er gulvvarme.

Af energimærket fremgår, at der ikke er gulvvarme i køkkenet. Nævnet finder, at de indklagede har tilsidesat deres pligter ifølge loven ved ikke i salgsopstilling at gengive energimærkets oplysninger om, at der ikke var gulvvarme i køkkenet. Klager fik imidlertid udleveret energimærket i forbindelse med handlen. Nævnet finder, at klager dermed ikke kunne være i god tro om salgsopstillingens oplysninger om gulvvarme i køkkenet.

Der var derimod ikke i energimærket oplyst, at der ikke var gulvvarme i bryggers/entre. Nævnet finder derfor, at klager berettiget kunne forvente, at der var gulvvarme, idet der heller ikke i salgsopstillingen var oplyst, at der ikke var gulvvarme i bryggers/entre.

Nævnet finder, at det ikke hører til de indklagedes pligter at gennemgå ejendommens varmeanlæg og lignende med henblik på at undersøge, om der er gulvvarme de steder, sælgerne har oplyst, medmindre der måtte være en særlig anledning hertil.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at de indklagede havde eller burde have indset, at sælgernes oplysning om gulvvarme i bryggers/entre ikke kunne være korrekt, idet der ifølge oplysningerne i sagen ikke var radiatorer eller andre varmekilder i bryggers/entre. Der var heller ikke andet, der indikerede, at denne oplysning ikke var

J.nr. 2021-0164 UL/li

korrekt. Nævnet finder derfor, at de indklagede i den konkrete sag ikke havde anledning til at betvivle sælgernes oplysninger om gulvvarme i bryggerset/entreen.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at fastslå, at de indklagede har handlet ansvarspådragende i relation til oplysningen om gulvvarme i bryggers, og kan derfor ikke pålægge de indklagede at betale erstatning til klager.

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

Konklusion:

Klagen over de forkerte oplysninger i salgsopstillingen om gulvvarme tages delvist til følge.

Kravet om erstatning tages ikke til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagebyret på 250 kr. til klager.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand