

J.nr. 2025-0033 UL

København, den 30. september 2025

KENDELSE

Klager

mod

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S
Hovedgaden 16 A
8410 Rønde

Nævnet har modtaget klagen den 20. februar 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at fritidshuset, der var 66 m² stort, fejlagtigt blev solgt som værende 80 m², og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde et fritidshus til salg, som klager var interesseret i at købe.

Ved købsaftale underskrevet af klager den 10. marts 2024 og af sælger den 11. marts 2024 købte klager fritidshuset for 1,4 mio. kr. til overtagelse den 1. april 2024.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

[...]

J.nr. 2025-0033 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, 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.

[...]

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Køber er specielt gjort opmærksom på, at det overdækkede areal i BBR-meddelelsen er en udestue. Køber er ligeledes gjort særlig opmærksom på, at bygning F (lille udhus) ikke er opført i BBR-meddelelsen, jf. tilstandsrapportens side 9.

Køber accepterer at overtage risikoen for, at myndighederne kan kræve lovliggørelse af bygningerne. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor såvel sælger som dennes ejendomsmægler vedr. ovennævnte.

[...]

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptstilling udarbejdet den 8.3.2024. 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 9 sider.

Herudover har køber modtaget:

[...]

BBR_meddelelse

[...]

Tilstandsrapport, gældende af d. 5.2.2024

Af salgsoptstillingen af 8. marts 2024 fremgik bl.a.:

Beskrivelse:

[...]

Huset byder på et køkken i åben forbindelse til både spise- og sofaafdelingen med brændeovn centralt placeret i huset, hvilket bidrager til den hyggelige sommerhusstemning. Fra stuen er der adgang til

husets 2 soveværelser og udestuen, som er med til at forlænge sommeren.

[...]

Ejendomsdata:

[...]

Grundareal udgør:	431 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	80 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
-heraf Garage	20 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 07-03-2024	

[...]

Andre forhold af væsentlig betydning:

J.nr. 2025-0033 UL

[...]

Ukorrekt BBR

Køber er gjort særligt opmærksom på, at udestuen ikke er korrekt registreret på BBR. Det fremgår af BBR, at det er et overdækket areal. Køber er ligeledes gjort særlig opmærksom på, at udhus (lille) ikke er registreret på BBR.

I BBR-Meddelelse af 7. marts 2024 var det bl.a. anført:

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	80	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	80
Overdækket areal	14	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	80	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	0	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Af tilstandsrapport af 5. februar 2024 fremgik bl.a.:

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1960	80	-	1	-	80	-
B	Udhus	1960	6	-	1	-	-	-
C	Garage	2002	20	-	1	-	-	-
D	Overdækning ved udhus	1000	8	-	-	-	-	-
E	Overdækning	1000	10	-	-	-	-	-
F	Udhus lille	1000	4	-	-	-	-	-

[...]

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.

Udhus lille: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Den 20. marts 2024 godkendte klagers advokat handlen med nogle bemærkninger,

J.nr. 2025-0033 UL

der dog ikke havde noget med boligarealet at gøre.

Den 22. marts 2024 blev handlen godkendt endeligt af klagers advokat.

Handlen blev gennemført, og klager overtog fritidshuset.

Den 20. december 2024 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Efter det oplyste, er sælger af ejendommen [...] desværre afgået ved døden den 15. april 2024.

Proklama i boet blev indrykket den 3. maj 2024 og udløb den 28. juni 2024, hvorfor dette brev fremsendes til jer, da I har formidlet salget af ejendommen.

I forbindelse med en gennemgang af sommerhuset er min klient blevet bekendt med, at de faktiske forhold om ejendommen ikke stemmer overens med det oplyste i salgsmaterialet.

Ved en opmåling af sommerhuset er det blevet konstateret, at ejendommens samlede beboelsesareal udgør 66 m² mod de oplyste 80 m² i købsaftalen samt salgsopstillingen (**bilag 1** og **2**). Umiddelbart vurderes arealafvigelsen at fremkomme ved, at udestuen er indregnet i beboelsesarealet, hvilket bygningen ikke kan, da den ikke opfylder reglerne herom i bygningsreglementet.

Der er derfor tale om en arealafvigelse på 17,5 % i forhold til det oplyste i salgsopstillingen, hvilket må betegnes som værende væsentligt.

Med henvisning til nævnsafgørelse af den 21. juni 2024 (**bilag 3**) samt af den 1. oktober 2024 (**bilag 4**), vurderes det, at I burde have indset, at BBR-meddelelsens oplysninger om boligarealet var misvisende, hvorfor mæglerfirmaet ifalder et ansvar herfor.

Da ejendommen er solgt for kr. 1.400.000,00 med et oplyst boligareal på 80 m², har min klient givet kr. 17.500,00 pr. kvm.

På baggrund af ovenstående gennemgang skal jeg derfor foreløbigt opgøre min klients krav på erstatning til **kr. 306.250,00**, hvilket beløb bedes indbetalt til mit kontor senest 10 dage fra d.d.

Såfremt beløbet ikke betales, må det forventes, at der vil blive foretaget fornødne retslige skridt, hvorved der påløber yderligere omkostninger.

Min klients retsstilling forbeholdes i enhver henseende.

Ved mail af 20. januar 2025 svarede indklagedes ansvarsforsikringsselskab bl.a.:

Du gør, på vegne af dine klienter, krav gældende på 306.250. Kravet er begrundet i, at dine klienter ved en egen opmåling af sommerhuset mener, at husets boligareal er 66 m² og ikke 80 m² som anført i BBR.

Vi kan ikke anerkende din klients erstatningskrav mod forsikringstager, eftersom din klient til dels er oplyst om forholdet. Dertil kommer at de erstatningsretlige betingelser ikke er opfyldt. Nedenfor vil jeg redegøre nærmere herfor.

Købsaftalen indgås d. 11.03.2024. Købsaftalen er betinget af din godkendelse af handlen. I tilstandsrapporten har den byggesagkyndige ikke fundet anledning til at gøre bemærkninger f.s.v.a den påståede arealafvigelse.

J.nr. 2025-0033 UL

Forsikringstager er som ejendomsmægler forpligtet til at oplyse om ejendommens arealer i salgsopstillingen ud fra de oplysninger, ejendomsmægleren kan finde i BBR-meddelelsen. Herudover skal ejendomsmægleren undersøge forholdene yderligere, såfremt der i den konkrete sag er oplysninger eller fysiske forhold, som indikerer, at arealerne oplyst i BBR-meddelelsen ikke er korrekte.

I nærværende sag har forsikringstager både i salgsopstilling og købsaftalens pkt. 11 overfor din klient tydeligt fremhævet, at det på BBR registrerede overdækkede areal på 14m² udgør udestuen og tillige taget et forbehold for myndighedsgodkendelse og korrekt registrering på BBR. Forsikringstager har altså undersøgt forholdene, bemærket en uoverensstemmelse i forhold til netop udestuen og oplyst køber herom. Køber har herefter valgt at acceptere forbeholdet uden indsigelser. Forsikringstager har derfor opfyldt sin undersøgelsespligt og sin oplysningspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom § 46. Forsikringstager har således ikke handlet ansvarspådragende.

Derudover anser vi ikke, at bevisbyrden er løftet for, at din klient har lidt et erstatningsretligt tab, eftersom bilag 1, for det første, ikke udgør en professionel opmåling fra landinspektør eller lign. For det andet må tabsopgørelsen bestrides idet et evt. krav vedr. arealmangler – hvad enten dette rettes mod ejendomsmægleren eller sælgeren af ejendommen – ikke kan opgøres som angivet jf. retspraksis.

Slutteligt anser vi ikke, at de fremsendte kendelser er sammenlignelige med denne sag, idet der ikke fremgår oplysning om forbehold i afsnit 11 i købsaftalen i de pågældende sager.

Klager har i forbindelse med klagesagen fremlagt diverse bygningsdokumenter og bygningstegninger fra husets opførelse. Heraf fremgår, at huset er 66 m².

Klager har videre fremlagt BBR-Meddelelse af 11. februar 2025. Heraf fremgår, at der er foretaget rettelse af arealerne således:

Bolig- og erhvervsareal		Arealer i grundplan	
Bygningens samlede boligareal:	66 m ²	Bebygget areal:	80 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælders:	0 m ²	Overdækket areal:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m ²	Andre arealer	
heraf Areal af erhverv i kælders:	0 m ²	Samlet andet areal:	14 m ²
Etagernes areal		heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m ²
Samlet bygningsareal:	80 m ²	heraf Areal af indbygget garage:	0 m ²
Kælderens areal:	0 m ²	heraf Areal af indbygget carport:	0 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²	heraf Areal af indbygget udhus:	0 m ²
heraf Areal af dyb kælders:	0 m ²	heraf Areal af indbygget udestue:	14 m ²
heraf Areal af garage i kælders:	0 m ²	heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m ²
Tagetagens areal:	0 m ²	heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m ²	heraf Øvrige arealer:	0 m ²

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har givet forkerte oplysninger om fritidshusets boligareal, idet indklagede har oplyst, at der var 80 m² boligareal, mens det korrekte er 66 m².

Klager har dermed betalt for meget for huset. Arealafgivelsen udgør 17,5 %, hvilket må betegnes som værende en væsentlig afvigelse.

J.nr. 2025-0033 UL

Klager opdagede fejlen i forbindelse med en gennemgang af huset med henblik på en renovering. Klager henvendte sig til kommunen og fik udleveret dokumenter fra byggesagen. Disse dokumenter viste, at huset kun havde og altid kun havde haft et boligareal på 66 m². Herefter har kommunen ændret i BBR, således at huset nu er angivet til 80 m² bygningsareal, fordelt med 66 m² boligareal og 14 m² udestue.

Indklagede har i forbindelse med salget oplyst, at det overdækkede areal på 14 m² udgør husets udestue, der ikke var godkendt til beboelse, men indklagede burde i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen tillige have indset, at boligarealet ikke kunne udgøre 80 m², hvis ikke udestuen kunne medregnes heri.

Indklagede burde derfor have foretaget en nærmere undersøgelse af det samlede boligareal. Ved sin undladelse heraf har indklagede tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt og handlet ansvarspådragende over for klager.

Hvis nævnet når frem til, at indklagede har handlet ansvarspådragende over for klager, vil klager anmode retten om at udmelde syn og skøn.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende over for klagerne og at skulle betale erstatning til klager.

Indklagede fremhævede både i salgsopstillingen og købsaftalen, at det på BBR-Meddelelsen registrerede overdækkede areal på 14 m² var en udestue, og indklagede havde endvidere taget forbehold for myndighedsgodkendelse og korrekt registrering i BBR.

Indklagede har således undersøgt forholdene på ejendommen – om end indklagede ikke fik bemærket og taget specifikt forbehold for boligarealet. Dette er beklageligt, men handlen var betinget af købers rådgivers godkendelse, og klager og klagers rådgiver valgte at acceptere forbeholdet uden indsigelser. Der blev bl.a. ikke krævet rettelse af BBR-registreringerne.

Indklagede havde ikke pligt til at opmåle ejendommen.

Den bygningsagkyndige havde ikke i tilstandsrapporten anført, at der var arealafvigelse.

Såfremt klagenævnet ikke skulle være enig i, at indklagede ikke har handlet ansvarspådragende, må klagers tab under alle omstændigheder bestrides, idet

J.nr. 2025-0033 UL

kravet ikke kan opgøres ud fra kvadratmeterprisen alene. Et tab skal opgøres på baggrund af en vurdering af, hvad den pågældende ejendom ville have kostet på handelstidspunktet, hvis det korrekte boligareal på 66 m² havde været oplyst. Dette kan kun vurderes ved syn og skøn.

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.”

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 7. marts 2024 fremgik, at fritidshuset var registreret med et bebygget areal på 80 m², et boligareal på 80 m² og et overdækket areal på 14 m². Der var ikke oplysning om udestuen.

Af bygningstegning og dokumenter fra husets opførelse fremgik, at huset rettelig var 66 m².

Indklagede har i salgsopstillingen oplyst, at huset havde et boligareal på 80 m², og indklagede har i både salgsopstilling og købsaftalen oplyst, at udestuen i BBR var registreret som overdækket areal, og at denne oplysning ikke var korrekt. I købsaftalen var det videre aftalt, at køber overtog risikoen for, at myndighederne kunne kræve lovliggørelse af forholdet, og at køber ikke kunne gøre krav gældende over for sælger og indklagede i den forbindelse.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede efter en gennemgang af oplysningerne i BBR-Meddelelsen sammenholdt med husets faktiske forhold burde have indset, at BBR-Meddelelsens oplysninger om boligarealet var misvisende, idet forskellen mellem 66 m² og 80 m² er en væsentlig difference, og idet indklagede burde vide, at en

J.nr. 2025-0033 UL

overdækning/udestue ikke kan være boligareal. Indklagede burde derfor have foretaget yderligere undersøgelser af forholdet og oplyst klager herom. Nævnet finder, at indklagede ved sin undladelse heraf har tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt, og at indklagede herved har handlet ansvarspådragende over for klager.

Nævnet finder, at klager var i god tro om oplysningen om boligarealet på 80 m². Nævnet finder ikke, at ansvarsfraskrivelsen vedrørende udestuens lovlighed tillige dækker forholdet omkring fejlen i boligarealet, idet klager ikke var oplyst herom i forbindelse med handlen.

Spørgsmålet, om indklagede har vurderet salgsprisen på huset forkert henset til det manglende boligareal, og dermed om klager har betalt for meget for huset, skønnes imidlertid uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål vil kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis afholdelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til, om indklagede skal betale erstatning eller godtgørelse til klager. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af, at klagen ikke skønnes egnet til nævnsbehandling.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde oplysninger om boligarealet tages til følge.

Kravet om erstatning eller godtgørelse afvises fra nævnsbehandling.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret 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