

J.nr. 2025-0139 UL

København, den 19. juni 2026

KENDELSE

Klagerne

mod

Phillip Lykke Liebmann Hjortkilde og
Ejendomsrådgivere Morten Johansen og
Nichlas Pedersen
Amager Strandvej 140E
2300 København S

Nævnet har modtaget klagen den 19. august 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede burde have givet klagerne oplysninger om en projekteret metrolinje tæt på den ejendom, klagerne var interesserede i at købe, og om de indklagede i givet fald kan pålægges at erstatte klagerne de udgifter, klagerne har afholdt til egne sagkyndiges undersøgelser af forholdene omkring metrolinjen.

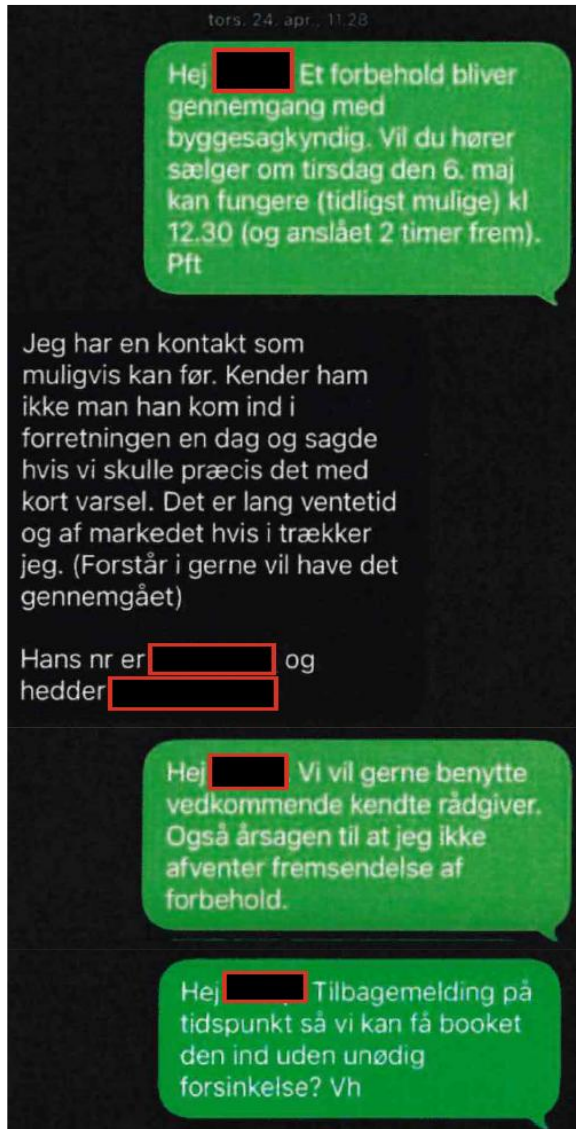
Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne var interesserede i at købe en ejendom, som de indklagede havde til salg.

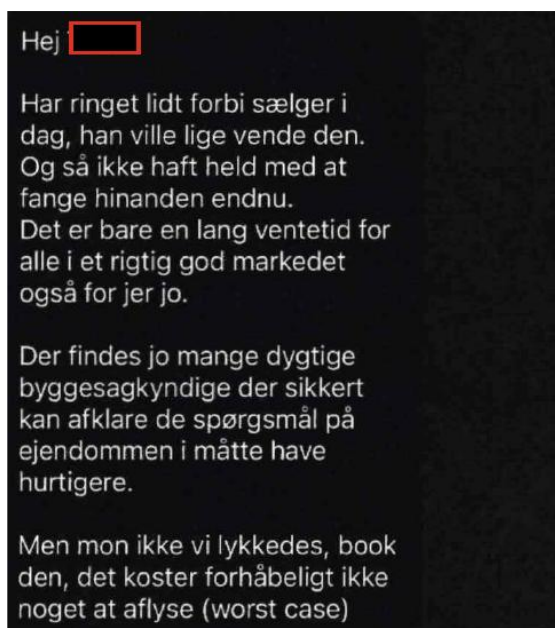
Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 23. april 2025 købte klagerne ejendommen for 13,55 mio. kr. til overtagelse den 27. august 2025. Handlen var fra klagernes side betinget af deres rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

J.nr. 2025-0139 UL

Den 24. april 2025 var der sms-korrespondance mellem klagerne og indklagede:



J.nr. 2025-0139 UL



Af klagernes advokats udaterede godkendelsesskrivelse fremgik bl.a.:

Jeg er på vegne af mine klienter overrasket over, at mægler ikke finder det relevant at oplyse om [...] metro-planer tæt på huset i købsaftale og bilag. Vi imødeses således redegørelse samt alt info, som sælger har/kan få fra grundejerforening (inkl. referat fra seneste afholdte møde) og kommune/Metro-selskab, herunder også hvilke høringer/høringssvar der har været med beboerne i området om potentiel støj eller bygningsskade, eller andre problemer/bekymringer.

De indklagede svarede hertil:

/Hermed fremsendes referater/info fra grundejerforeningen. Sælger oplyser følgende vedrørende metro:

Via nedenstående links kan findes en masse information omkring metro. Se også den foreslåede rute af metroen (som IKKE passerer under [ejendommen]).

Generel informations site: <https://...>

Link til offentlig høring med sektion omkring den videre tidslinje samt høringssvar: <https://.../offentlig-hoering>

Mere detaljeret information inkl. kort (kan også tilgås via ovenstående link):

<https://...>

J.nr. 2025-0139 UL

Se vedhæftet referat for de to seneste års generalforsamlinger i grundejerforening inkl. sektioner om metrobyggeri samt en email om prøveboringer. Formanden for grundejerforeningen nævnte desuden, at man måske kan kontakte [...] Lokaludvalg, hvis yderligere spørgsmål: [https://\[...\].](https://[...].)

Klagernes advokat svarede den 8. maj 2025 bl.a.:

Jeg bemærker på vegne af køber at flere høringssvar, herunder blandt andet svar afgivet af sælgers grundejerforening, udtrykker stærk bekymring over linjeføringen i området både vedrørende kurven på spor der afgiver vibrationer samt at linjeføringen ligger markant tættere ved overfladen end set ved tidligere metrolinjer, - og at der beklageligvis ved tidligere metrolinjer ikke bare i anlægsfasen men også i driftsfasen er oplevet vibrationsgener for ejendomme i nærheden. Køber har derfor behov for at inddrage yderligere faglig bistand på området og har kontaktet ingeniør der forventer at ville kunne afgive vurdering af sagen senest 13. maj, hvorfor tilbagemelding på forbeholdet først kan gives 14. maj.

Klagerne har fremlagt faktura af 8. maj 2025 på 5.000 kr. fra et byggeteknisk firma, som besigtigede ejendommen den 6. maj 2025 for klagerne.

Klagerne har endvidere fremlagt faktura af 31. maj 2025 på 12.421,06 kr. til et teknologisk firma, som havde vurderet støj og vibrationer fra metrolinjen for klagerne.

Den 15. maj 2025 skrev de indklagede til klagernes advokat bl.a.:

J.nr. 2025-0139 UL

Sælger er meget ærgerlig over endnu en udskydelse, da huset allerede har været af markedet i 3 uger nu. Sælger forstår at køber har brug for mere tid, og vil derfor foreslå at hvis vi ikke er i mål på mandag f.eks kl 15.00, at vi så laver aftalen til en betinget handel, hvor sælger kan sætte boligen tilbage på markedet i mens forbehold omkring metro undersøges.

På den måde kan køber have få ro i maven omkring de sidste forhold og sælger søge huset solgt i mellemtiden.

Forslag til betinget handel:

Sælgers ret til at fortsætte salgsarbejdet Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. ejendommen, indtil køber1's egne betingelser er opfyldt, herunder ret til at ændre udbudsvilkår mv. Hvis sælger modtager et skriftligt købstilbud (købstilbud2) tiltrådt af en anden køber (køber2), gælder flg.:

- Sælger har ret til at bede køber1 om at frafalde nærværende betingelse om køber1's eget salg i henhold til nedenstående vilkår. Dette gælder dog ikke, hvis købstilbud2 også er betinget af eget salg. Såfremt køber1 ikke frafalder betingelsen om eget salg, er køber1 forpligtet til at udtræde af handlen.
- Sælger har i forbindelse med ovenstående ret til at vælge, om køber1 skal tiltræde nuværende aftale eller et salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2 vedr. pris, overtagelsesdag og evt. særlige vilkår. Dette gælder dog ikke en evt. frist for køber2's rådgivers godkendelse af handlen i købstilbud2. Hvis køber1 tiltræder et salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud2, opnår køber1 en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.
- Sælger har ret til at fremsætte salgstilbud indeholdende vilkårene fra købstilbud 2 overfor køber1 frem til det tidspunkt, hvor sælgers ejendomsmægler har modtaget skriftlig meddelelse fra køber1 om, at køber1's ejendom er solgt, eller at køber1 frafalder nærværende betingelse.
- Efter at sælger har varslet køber1 om, at nærværende betingelse skal frafaldes, og hvilke vilkår køber 1 skal acceptere, har køber 1 3 hverdage (ekskl. informationsdagen) til skriftligt at meddele sælgers ejendomsmægler, hvorvidt betingelsen frafaldes og evt. salgstilbud accepteres. Er denne meddelelse ikke kommet frem inden for fristen, bortfalder handlen uden videre. Fristen i dette afsnit er gældende, selvom fristen nævnt i det øverste/indledende afsnit er kortere.
- Køber1 har ret til efter anmodning at modtage kopi af anonymiseret uddrag af købstilbud2, efter køber1 har accepteret, at nærværende betingelse frafaldes og evt. salgstilbud er accepteret.

J.nr. 2025-0139 UL

betingelse. • Efter at sælger har varslet køber1 om, at nærværende betingelse skal frafaldes, og hvilke vilkår køber 1 skal acceptere, har køber 1 3 hverdage (ekskl. informationsdagen) til skriftligt at meddele sælgers ejendomsmægler, hvorvidt betingelsen frafaldes og evt. salgstilbud accepteres. Er denne meddelelse ikke kommet frem inden for fristen, bortfalder handlen uden videre. Fristen i dette afsnit er gældende, selvom fristen nævnt i det øverste/indledende afsnit er kortere. • Køber1 har ret til efter anmodning at modtage kopi af anonymiseret uddrag af købstilbud2, efter køber1 har accepteret, at nærværende betingelse frafaldes og evt. salgstilbud er accepteret.

Er nærværende handel ikke endelig senest 1 måned inden overtagelsen bortfalder handlen.

I bedes venligst meddele os om ovenstående kan accepteres senest fredag d 16/5 kl. 14.00.

Den 16. maj 2025 skrev klagernes advokat til de indklagede bl.a.:

Mine klienter har nu efter nærmere undersøgelse, svar fra Metroselskabet samt inddragelse af rådgivningsfirma med ekspertise i støj- og vibrationsmåling tænkt over Metro risikoen og er kommet frem til følgende:

- Metroselskabet har per 29/11-2024 offentliggjort planer om supplerende Miljøkonsekvensvurdering ([link](#)) der undersøger en optimeret linjeføring der går væsentlig tættere på huset end i har oplyst i tidligere fremsendte. Den supplerende miljøkonsekvensvurdering er offentliggjort 28/4-2025 ([link](#)) og bekræfter en forventet linjeføring der enten går ind på under selve matriklen eller som minimum kommer meget tæt på (< 10 meter)
- Metroselskaber oplyser yderligere at den præcise linjeføring ikke endeligt færdigprojekteret, hvorfor der er risiko for at linjeføringen kommer endnu tættere på huset.
- Grundejerforeningen samt 10 naboer inden for en radius af ~100 m fra [ejendommen] har afgivet høringssvar til den *oprindelige* Miljøkonsekvensvurdering som alle i klare vendinger tilslutter sig en klar opfattelse af at [metrolinjen] vil have en væsentlig negativ påvirkning ift. bygninger såvel som støj og vibrationer, - hvor bekymringen særligt forstærkes af at linjeføringen er tættere på overfladen end tidligere metrobyggerier samt at der afgives mere vibration pga kurven af linjeføringen igennem [kvarteret].

J.nr. 2025-0139 UL

- At der i forbindelse med tidligere metrobyggerier er modtaget omkring 500 klager over støj og vibrationer. Det er i den forbindelse tydeligt dokumenteret at støj og vibrationer kan høres i udsatte boliger (jf. [Rapport: Måling af støj fra Metro \[...\] i 16 boliger i 2020](#)) selv med en linjeføring der generelt er dybere end planlagt for [metrolinjen]. Det er imidlertid også påpeget af rapport udført på bestilling af Miljøstyrelsen (jf. [Rapport: Måle- og integrationstider for kortvarige, lavfrekvente støj hændelser. Del 2 & 3: Lyttetests og forslag rapport](#)) at det lovgivningsmæssige grundlag for måling af forbigående støj og vibrationsgener forbundet med f.eks. metrotog ikke står mål med de reelle gener, idet det lovgivningsmæssige grundlag tager udgangspunkt i gennemsnitsbelastninger over en 10 minutters perioder som ikke i tilstrækkelig grad tager højde for at metro giver korte forbigående spidsbelastninger. Pga. af det nuværende lovgivningsmæssige grundlag vil evt. compensation fra Metroselvskabet selv med større gener, ikke kunne forventes
- Rådgivningsfirma har angivet at boliger med målbare støjbelastninger hvor der udpeges eksternt syns- og skøns-mæssig vurderering typisk takseres med værdiforringelse på 10-15%.
- Rådgivningsfirma bemærker at beregninger gengivet i miljøkonsekvensvurderingen er gennemsnitsbetragtning hvor spidsbelastninger i forbindelse med metro forbikørsel kan overstige komfortniveau (og derfor være mærkbare).
- Rådgivningsfirma bemærker også at der er mange forhold der spiller ind på hvordan støj og vibrationer spredes i igennem forskellige jordbundsforhold og materialer hvilket vanskeliggør præcise beregninger. De fremhæver således at der er en væsentlig risiko for omfattende gener og at f.eks. særligt 1. sal vil kunne være udsat pga. forstærkning af vibrationer op igennem konstruktionen.
- Rådgivningsfirma kan ikke se mulighed for yderligere analyse eller undersøgelse der fyldestgørende og meningsfuldt endeligt vil kunne afklare usikkerheden på forhånd, hvorfor der vil være usikkerhed forbundet med køb af [ejendommen].
- Usikkerheden i sig selv forbundet med metroens linjeføring vil i en salgssituation skramme potentielle købere og dermed forringe salgsværdien hvis køber skulle måtte have brug for at sælge ejendomme inden færdiggørelse af [metrolinjen].

På baggrund af ovenstående er det en væsentlig ændring af de forudsætninger der var tilgængelige ved købsaftalens indgåelse. Derfor påtager man sig ved køb af dette hus potentielle gener der rækker ud over anlægsfasen og dermed også kan have en væsentlig påvirkning af boligens værdi samt fremtidige salgbarhed.

J.nr. 2025-0139 UL

Mine klienter oplyser at de er meget ærgerlige over forløbet og også den risiko de er blevet opmærksomme på i handlen. De er imidlertid indstillede på at dele risikoen for potentielle gener med sælger og vil derfor forsat gerne afsøge muligheden for at gennemføre handlen. Det betyder således at køber forsat vil tiltræde handlen på en justeret handelspris til 13 mio. kr. der reflekterer de tilvejebragte oplysninger.

Hvis sælger kan tilslutte sig denne forudsætning kan handlen betragtes som endelig idet øvrige forhold er afklaret.

Hvis dette ikke kan imødekommes, er der desværre ikke grundlag for en handel.

Jeg skal i denne forbindelse oplyse at det aktuelle forhold angående metrolinjen er et forhold enhver køber måtte finde relevant hvorfor det fremadrettet må forventes indbefattet af sælgers og mæglers oplysningspligt.

Samme dag svarede de indklagede bl.a.:

Øv for et forløb. Vi lader handlen falde og går online igen.

Mange ejendomme er handlet meget tæt på denne ejendom i samme prisklasse (ofte højere).

Fra 26.-28. maj 2025 var der korrespondance mellem klagerne og de indklagede, idet klagerne igen afgav købstilbud på ejendommen. Klagerne tilbød at købe for 13,325 mio. kr. Det fremgår af sagen, at sælgerne afviste tilbuddet, hvorfor der ikke blev gennemført en handel.

Den 29. juli 2025 skrev klagerne til de indklagede bl.a.:

Ved modtagelsen af købsaftalen den 23. april 2025 fremgik der ingen oplysninger om linjeføringen af metroen i nærheds af huset. Tilsvarende blev der heller ikke oplyst herom i forbindelse med fremvisningerne forud for købet.

Det var os selv, der den 1. maj 2025 – via vores rådgiver – gjorde jer opmærksom på den nye metrolinje, hvorefter I den 5. maj 2025 henviste til den oprindelige miljøkonsekvensvurdering og tilhørende linjeføring. Denne information var imidlertid vildledende, idet det allerede den 29. november 2024 var blevet offentliggjort, at der skulle udarbejdes en supplerende miljøkonsekvensvurdering, med en linjeføring væsentligt tættere på [ejendommen].

J.nr. 2025-0139 UL

Vi har efterfølgende fremlagt både teknisk rådgivning og dokumentation for, at metroens nye linjeføring – under eller tæt på ejendommen – udgør et væsentligt forhold. Dette understøttes desuden af, at mere end 10 naboer har indsendt kritiske høringssvar til den oprindelige miljøkonsekvensvurdering med bekymring for støj, ejendomsværdi og gener under både anlægs- og driftsperioden. Det kan derfor ikke anses som sandsynligt, at hverken sælger eller I som mægler, ikke havde eller burde have haft kendskab metrolinjen. Ejendomsmæglere har en udvidet undersøgelses- og oplysningspligt, og oplysninger om store infrastrukturelle ændringer, herunder metrobyggeri, er åbenbart relevante og væsentlige for en køber.

Som følge af de mangelfulde og urigtige oplysninger har vi været nødsaget til at afholde udgifter til rådgivning i perioden mellem aftaleindgåelsen og klarlægning af betydningen af metroprojektet. Disse udgifter udgør i alt **17.421,06 kr.** (jf. vedlagte dokumentation). Disse omkostninger ville vi ikke have haft, såfremt vi rettidigt og korrekt var blevet informeret. Med korrekt og fuldstændig information om en planlagt metrolinjen i nærheden af boligen ville vi enten have afgivet et lavere bud, som formentlig ville være blevet afvist, eller helt have undladt at købe ejendommen.

[...]

I bedes derfor overføre 17.421,06 kr. til følgende konto senest fredag den 9. august 2025: [...]. Ved overførelse af dette beløb accepterer vi ikke at gøre yderligere krav gældende overfor jer i nærværende sag ligesom vi bekræfter at vi ikke indbringer sagen for Ejendomsmæglernævnet.

Såfremt beløbet ikke modtages rettidigt, vil sagen uden yderligere varsel blive indbragt for Ejendomsmæglernævnet.

Den 4. august 2025 svarede de indklagede bl.a.:

J.nr. 2025-0139 UL

Først og fremmest er jeg ærgerlig over at modtage denne mail.

For god ordens skyld skal jeg meddele vi ikke er enige i nedenstående og derfor IKKE accepterer kravet.

Hvis en interesseret køber laver undersøgelser for at skaffe flere oplysninger, er en ejendomsmægler ikke forpligtet til at dække denne udgift medmindre andet er aftalt. Det er det ikke i dette tilfælde.

[...].

Klagerne har bl.a. anført:

De indklagede skal erstatte klagernes forgæves afholdte udgifter til bygningssagkyndig og teknisk sagkyndig i støj og vibrationer, i alt 17.421,06 kr.

De indklagede undlod før handlen at oplyse klagerne om, at der var en planlagt en metrolinje tæt på den ejendom, som klagerne ønskede at købe.

Ved de indklagedes præsentation af ejendommen samt fremsendelse af købsaftale i marts/april 2025 blev der ikke oplyst noget om metroens planlagte linjeføring og de potentielle konsekvenser for ejendommen.

De indklagede forsøgte at presse klagerne til at få en endelig handel gennemført. Klagerne havde ikke haft kontakt til egen bygningssagkyndig endnu, og de indklagede forsøgte at få klagerne til at vælge en anden sagkyndig, som de indklagede selv kunne henvise til.

De indklagede har anført, at de ikke var bekendt med metroen, men projektet var almindeligt kendt i området, og de indklagede burde som lokale mæglere derfor være bekendt hermed og have videregivet denne væsentlige oplysning til klagerne.

Det var først i forbindelse med dialogen med klagernes egen advokat og dennes fremsendelse af forbehold efter købsaftalens underskrivelse, at klagerne selv blev opmærksomme på den kommende metrolinje.

I forbindelse med fremsendelse af advokatforbehold anmodede klagerne de indklagede om yderligere oplysninger om metrolinjen med henblik på at afklare mulige konsekvenser. De indklagede oplyste med henvisning til oplysninger fra sælger om en forkert og ikke længere aktuel linjeføring, der efter sælgers/de indklagedes udsagn ikke ville berøre ejendommen. Disse oplysninger viste sig

J.nr. 2025-0139 UL

imidlertid senere at være urigtige, idet en revideret linjeføring allerede var blevet offentliggjort i november 2024. Ved egen undersøgelse fandt klagerne således frem til, at metroens justerede linjeføring ville gå væsentligt tættere på ejendommen end oplyst af de indklagede. Den nye justerede linjeføring vil således enten passere under matriklen eller mindre end 10 meter fra, hvilket vil medføre lydgener i drifts- og anlægsfasen.

Denne information blev fremlagt for de indklagede, som på den baggrund lod handlen falde uden at erkende mangelfulde oplysninger.

Mere end 10 beboere i området havde afgivet kritiske høringssvar vedrørende metroens linjeføring, hvilket tydeligt viser, at metroprojektet var et væsentligt forhold med betydelig bevågenhed i området, ligesom der ved tidligere metrolinjer har været omfattende klager over lydgener. De indklagede burde have kendt til disse forhold og oplyst om dem i købsaftalen og bilagene.

Klagerne afholdt udgifter til både bygningssagkyndig og teknisk sagkyndig, før klagerne fandt ud af, at metroens linjeføring gik endnu tættere på ejendommen end først oplyst af de indklagede. Disse udgifter kunne være undgået, hvis de indklagede egenhændigt havde opfyldt deres undersøgelses- og oplysningspligt.

Hvis klagerne fra begyndelsen havde modtaget den væsentlige oplysning om metrolinjen, ville klagerne have kunnet vælge ikke at byde på ejendommen eller afgivet et lavere bud. Dermed ville klagerne ikke have haft et økonomisk tab.

De indklagedes handlemåde har presset klagerne til at afholde udgifter til diverse undersøgelser.

Det er ikke korrekt, at klagerne har anvendt metrolinjen som et forhandlingsredskab. Ejendommen blev senere solgt til en pris tæt på klagernes bud, hvilken viser, at klagernes bud var tættere på den reelle markedsværdi end de indklagedes værdiansættelse.

De indklagede har bl.a. anført:

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

Det er korrekt, at metroens planlagte linjeføring ikke var omtalt i selve købsaftalen. Det bestrides imidlertid, at dette udgør en tilsidesættelse af de indklagedes oplysningspligt.

J.nr. 2025-0139 UL

Det fremgik hverken af tinglyste servitutter eller ejendomsdatarapportens oplysninger om transportkorridorer eller fremtidige infrastrukturprojekter, at der skulle bygges metro i nærheden af ejendommen. De indklagede var derfor ikke bekendt hermed.

Der forelå ikke på handelstidspunktet nogen vedtaget plan om etablering af en metrolinje i området, hvilket der i øvrigt stadig ikke er. De indklagede havde således ikke pligt til at oplyse klagerne herom eller pligt til at udlevere materiale om metro-planerne.

De indklagede var heller ikke forpligtede til at foretage selvstændige tekniske vurderinger af fremtidige infrastrukturprojekter, men alene til at videregive relevante oplysninger, som var tilgængelige, efter at klagerne advokat havde anmodet herom.

Da de indklagede modtog klagerne advokats forbehold i april 2025, som specifikt efterspurgte redegørelse og dokumentation vedrørende metroens planlagte linjeføring, videresendte de indklagede således loyalt og rettidigt de oplysninger, de indklagede havde til rådighed, herunder:

- Links til kommunens officielle hjemmeside om metroprojektet.
- Links til høringsportalen med tilgængelige høringssvar, tidsplan og ruteoverblik.
- Link til detaljeret kortmateriale fra Metroselskabet.
- Referater fra de seneste to års generalforsamlinger i grundejerforeningen, hvor metroen havde været på dagsordenen.
- En e-mail om prøveboringer, som vi ligeledes fremlagde.

De indklagede henviste endvidere til, at yderligere oplysninger kunne indhentes ved områdets lokaludvalg.

Klagerne rådgiver kvitterede herefter med bemærkning om, at flere af høringssvarene udtrykte bekymring, og at klagerne derfor ønskede at indhente sagkyndig teknisk bistand fra en ingeniør. Dette understøtter, at klagerne netop havde fået fuld adgang til de relevante oplysninger, men at de tekniske konsekvenser af metrobyggeriet naturligt krævede særskilt faglig vurdering – hvilket ligger uden for en ejendomsmæglers oplysningspligt.

Som det fremgår af klagerne rådgivers afsluttende mail af 16. maj 2025, anførte rådgiveren, at handlen fortsat kunne gennemføres, såfremt sælger accepterede en nedjustering af handelsprisen med DKK 500.000. Det bemærkes hertil:

J.nr. 2025-0139 UL

- At købsaftalen på dette tidspunkt allerede var indgået til en pris på 13,5 mio. kr.
- At klagernes rådgiver således reelt anvendte metroens mulige konsekvenser som et forhandlingsredskab med henblik på at opnå en lavere pris.
- At de oplysninger, rådgiveren henviste til i sin argumentation (høringssvar, offentliggjorte miljøkonsekvensvurderinger m.v.), allerede var offentligt tilgængelige og i vidt omfang fremsendt til klagerne.

Det skal i den forbindelse fremhæves, at klagerne – efter at have modtaget samtlige relevante oplysninger og efter deres rådgivers forbehold – fortsatte dialogen og afgav yderligere bud på ejendommen.

Gennem klagernes advokat blev der fremsat et bud på 13 mio. kr. Efterfølgende – i sms-korrespondance direkte med de indklagede – forhøjede klagerne selv deres bud til 13,325 mio. kr.

Dette viser klart, at klagerne på intet tidspunkt trak sig på grund af manglende oplysninger, men tværtimod forsøgte at anvende metroprojektet som argument for at forhandle prisen ned og opnå et afslag.

Det var alene sælgers vurdering af, at forløbet ikke havde været fair, der gjorde, at man valgte ikke at acceptere klagernes endelige bud.

Ejendommen blev kort efter solgt til en pris på 13,165 mio. kr. Dette underbygger, at handlen bortfaldt som følge af forhandlingsforløbet og prisforventninger – ikke på grund af nogen mangelfuld oplysning fra de indklagedes side.

Det bemærkes endvidere, at de indklagede kort tid efter solgte en villa på nabovejen til 18 mio. kr., hvilket var den højeste pris for en villa i området på daværende tidspunkt – selvom denne ejendom ifølge tegningerne tilsyneladende vil blive endnu mere berørt af metroens linjeføring. Dette illustrerer tydeligt, at markedet som helhed ikke betragtede metroprojektet som et forhold, der i sig selv gør ejendomme i området usælgelige eller værdiløse.

Det fastholdes derfor, at de indklagede har opfyldt deres oplysningspligt ved loyalt at videregive relevante oplysninger, og at der ikke er fremsendt urigtige oplysninger.

De udgifter, klagerne har haft til egne sagkyndige, er alene et resultat af klagernes egne undersøgelser og valg om at indhente yderligere vurderinger. At klagerne valgte at foretage deres egne undersøgelser af støj og vibrationer af den fremtidige metrolinje, kan de indklagede ikke pålægges ansvar for.

J.nr. 2025-0139 UL

Det bestrides, at de indklagede har udvist "pressende adfærd" i forbindelse med handlens gennemførelse. Det er korrekt, at de indklagede havde et forslag til en alternativ løsning til anvendelse af bygningssagkyndig, men det var blot en serviceinformation til klagerne om en mulighed, der ikke skulle ventes 2 uger på.

De indklagede har handlet i fuld overensstemmelse med ejendomsmæglerloven og god ejendomsmæglerskik og kan derfor ikke pålægges ansvar i sagen.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse."

Af samme lov § 46, stk. 1, 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 som ejendomsmæglere pligt til at kende det område, hvori de indklagede sælger ejendomme.

De indklagede har endvidere pligt til at gøre sig bekendt med gældende kommuneplaner og lokalplaner for de ejendomme, som de indklagede har til salg, og for de områder, hvori de indklagede formidler ejendomme, og, såfremt planerne har væsentlig betydning for konkrete ejendomme, pligt til at oplyse interesserede købere herom.

Af de dokumenter og oplysninger, som de indklagede indhentede om ejendommen, og som blev udleveret til klagerne i forbindelse med handlen, fremgik der ingen oplysningerne om metrolinjen.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, var metrolinjen, herunder en endelig linjeføring for denne ikke vedtaget på handelstidspunktet.

Nævnet finder herefter, at de indklagede i den konkrete sag ikke havde pligt til i

J.nr. 2025-0139 UL

købsaftalen at informere klagerne om planerne om en metrolinje i området, eller pligt til at udlevere skriftligt materiale om planerne.

Nævnet finder videre ikke, at der kan bebrejdes indklagede noget i forbindelse med, at klagerne, efter at deres advokat havde gjort dem opmærksom på metroplanerne i området, valgte at afholde udgifter til undersøgelser af metroens betydning for ejendommen.

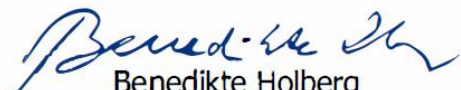
Allerede af disse grunde kan nævnet ikke pålægge de indklagede at erstatte klagernes udgifter til sagkyndiges undersøgelser af forholdene omkring en eventuel metrolinje tæt på ejendommen.

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