

J.nr. 2020-0101 aq

København, den 11. marts 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 2. juni 2020.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede ved sine oplysninger om brugsret til lofts- og kælderrum har handlet ansvarspådragende over for klager, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejerlejlighed til salg, som klager var interesseret i at købe.

Indklagede skrev den 15. december 2019 en sms til sælger og spurgte, hvor stort lejlighedens kælderrum var. Sælger svarede samme dag:

Det ret stort, der også
vaskerum dernede mm. Men
vel et kælderrum til en selv på
8 kvadratmeter også der
loftrum med der godt stort

J.nr. 2020-0101 aq

Parterne har samstemmende oplyst, at klager ved fremvisning af ejerlejligheden gav udtryk for, at han kunne være interesseret i at tilkøbe loftrummet og inddrage det i boligen.

Den 21. december 2019 sendte klager en mail til indklagede med køberoplysninger til brug for udarbejdelse af købsaftale. Mailen var sendt fra klagers iCloud adresse. Den 22. december 2019 sendte indklagede købsaftalen til klager på den samme mailadresse. I købsaftalen var anført klagers gmail-adresse.

Ved købsaftale underskrevet af klager den 22. december 2019 og af sælger den 23. december 2019 erhvervede klager ejerlejligheden. Kontantprisen var aftalt til 2.525.000 kr. med overtagelse den 1. april 2020.

Af salgsopstillingen, der hører til købsaftalen, fremgår bl.a.:

Ejendommen: Velfungerende ejerforening i velholdt ejendom fra 1930. Ejendommen er løbende blevet vedligeholdt blandt andet med tagrenovering. Til ejendommen er tilknyttet vicevært således, at ejendommens arealer altid er pæne og nydelige. Du har som ejer brugsret til fællesvaskeri, kabel-tv via Yousee samt adgang til grønt gårdmiljø med hyggekrege og cykelparkering. Der er hører et kælderrum og loftsrum med til lejligheden. Det er tilladt, at holde kat samt mindre husdyr.

Det fremgår af købsaftalen, at klager i forbindelse med købet fik udleveret blandt andet ejerlejlighedsskema.

Af ejerlejlighedsskemaet fremgår bl.a.:

STAMKORT FOR EJENDOMMEN

[...]

Større uafsluttede sager

Der pågår i øjeblikket et altanprojekt på ejendommen, hvor andelshaver kan etablere individuelle altaner. Køber bør undersøge hvorvidt sælger har bestilt en altan. Hvis der er bestilt altan, vil der blive pålagt en altan-boligafgift eller blive opkrævet betaling for altanen, når projektet er afsluttet, afhængig af foreningens beslutninger.

[...]

Kælder-/loftsrum

Ikke administrator bekendt

Den 7. januar 2020 skrev ejerforeningen til sælger af ejerlejligheden:

J.nr. 2020-0101 aq

Tak for din mail og beklager den lange svartid.

Vi har undersøgt procedurene bag opkøb af loftrummet over din lejlighed via vores boligadministrator, [navn].

Hvis loftrummet ønskes at blive opkøbt, så skal ejer først indsende emnet som et punkt på ordinær generalforsamling, hvorved der så skal stemmes om dette. Så alle formalier og andre

rent byggetekniske undersøgelser bør ikke initieres før dette, da et eventuelt opkøb vil påvirke alle ejere i ejerforeningen.

Vi citerer herved, hvad [navn] skriver:

"Inden der kan udarbejdes en juridisk, bindende kontrakt mellem ejeren og ejerforeningen, skal der blandt andet foreligge en opmåling af arealet fra en landmåler, en godkendelse fra kommunen, en vurdering fra en ejendomsmægler om værdien af loftsarealet. (her vælger flere bestyrelser, at der laves et par vurderinger fra forskellige mæglere. Erfaringsmæssigt kan vurderingerne svinge) og aftalt en pris mellem bestyrelsen og ejer.

Når ovenstående er på plads, skal der udarbejdes et forslag som skal godkendes på en generalforsamling.

Hvis det bliver vedtaget kan der herefter udarbejdes en overdragelsesaftale mellem ejerforeningen og ejeren."

Læg venligst mærke til, at alt ovenstående kræver accept fra ejerforeningens side. Og dette som angivet ovenfor via en ordinær generalforsamling. Du kan læse mere om formalia omkring generalforsamlingen i vores vedtægter.

Den 13. januar 2020 sendte sælger mailen til indklagede. Samme dag sendte indklagede mailen til klager og skrev i den forbindelse:

Hermed sælgers forespørgsel på loftsrum se nedenstående.

Din nabo [navn] tror jeg han hedder i nr [...], er også i gang med at lave beregninger på tilkøb af loftsrum, så han overvejer det også siger sælger. Måske du lige skulle byde ham på kaffe en dag. Det vil blive taget op på et generalforsamling på et tidspunkt siger sælger, men han afventede lidt nabo for at se hvad det kostede, så han derfra kunne tage stilling til om det var noget han ville gøre.

Samme dag skrev bestyrelsen i ejerforeningen til indklagede:

Tillykke med salget på [adressen].

Vi læste salgsopstillingen og opdagede, at der flere fejl i jeres salgsopstilling.

Der er ikke råderet over både kælder og loftrum. Og på nuværende tidspunkt er der ikke henvist et decideret loft eller kælderrum til lejligheden, men bestyrelsen arbejder på at få dannet et overblik over de enkelte lejligheders disponible rum. Dog er dette ikke vores første prioritet for øjeblikket.

J.nr. 2020-0101 aq

Ydermere har vi ikke Yousee som udbyder, men Parknet. Vi har heller ikke tilknyttet en vicevært, men vi har dog en aftale med [...] Ejendomsservice, som står for rengøring, vedligeholdelse af små opgaver og service på vores varmecentral.

Vi mener derfor, det er på sin plads at adressere dette til Jer, siden I er mægler på lejligheden. Dette skal oplyses til køber inden overtagelse, således det ikke forventes af ejerforeningen at stille både kælder og lofttrum til rådighed og der generelt er en forventningsafstemmelse.

Den 15. januar 2020 skrev indklagede til klager på klagers iCloud-adresse:

Vi har netop modtaget nedenstående mail fra bestyrelsen i foreningen på [adressen].

De gør os opmærksom på at der pt. ikke er fokus på hvem der har råderet over kælderrum og lofttrum i foreningen, men samtidig gør de os opmærksom på, at man som ejer ikke kan forvente at have råderet over begge dele.

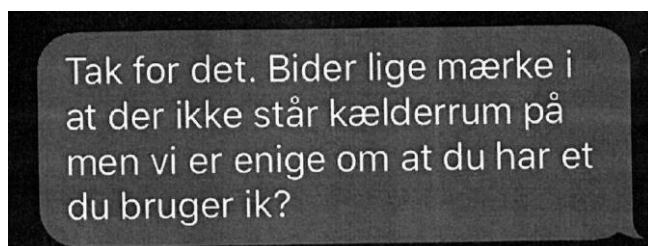
Vi vil derfor gerne gøre opmærksom på at såfremt foreningen får fokus på opdeling af antal kældre og lofttrum i foreningen, så kan du desværre ikke forvente at kunne beholde begge dele.

De er i foreningen bekendt med at sælger har benyttet begge steder til opbevaring. (dette fordi sælger købte lejligheden som dødsbo og dengang fik oplyst at dødsboet benyttede disse 2 rum) Foreningen vil på nuværende tidspunkt ikke gøre noget ved dette, bla. fordi det ikke har 1. prioritet lige pt..

Du har nævnt at du på sigt evt. vil forespørge foreningen på køb af loftsrømmet i forbindelse med udvidelse af lejligheden med hems, dette kan du evt. tage en drøftelse med dem om hvis de begynder at have fokus på registrering af de enkelte kælder- og lofttrum i foreningen, således du fortsat også kan få lov at råde over et kælderrum, hvis dit ønske om hems bliver aktuelt.

Klager har oplyst, at klagers iCloud-adresse er en sekundær mailadresse og ikke den, han normalt benytter, og at han derfor ikke så indklagedes mail.

Den 16. januar 2020 skrev indklagede til sælger og henviste til det sælgeroplysningsskema, som sælger havde udfyldt:



Sælger svarede hertil, at sælger havde en nøgle til sit kælderrum, men aldrig havde brugt rummet.

Den 18. marts 2020 skrev indklagede og klager sammen pr. sms:

J.nr. 2020-0101 aq

Er det ok sælger lader
gardinerne hænge ? Og
eventuelt lamper.?

Ja, gardiner og lamper er ok.

Det vigtigste er egentligt at
tørloftet er ryddet.

Parterne aftalte nøgleoverdragelse den 1. april klokken 12.00. Klager og indklagede havde den 25. marts 2020 følgende sms-korrespondance:

Ja, det er en aftale.

Det eneste jeg mangler er
bekræftelse af at tørloft er
ryddet som aftalt. Der har
været stilhed på den front de
sidste sms'er og vil ikke stå
med en ubehagelig
overraskelse

Hans del skal være ryddet. Men
han skal ikke ryddet resten af
tørloftet.

Yes, så længe loftsrummet som
tilhører 4th. er helt ryddet ned
og ikke bare omrokeret til
fællesarealet.

Det fremgår af sagen, at klager ved overtagelsen af ejerlejligheden ikke opnåede brugsret til kælderrum og heller ikke til det fremviste loftrum, som havde nr. 16, men at klager efterfølgende blev tilbudt brugsret til et loftrum beliggende i en anden opgang.

Den 7. april 2020 skrev indklagede til klager:

J.nr. 2020-0101 aq

Som aftalt sender jeg hermed bekræftelse på at loftrummet over din lejlighed mærket nr. 16, var det loftrum som lejligheden havde brugsret til. På overdragelse viser det sig at det er taget i brug af anden beboer.

Vi stod der 2 gange en gang i december og en gang i januar, med tydelig enighed om at det var det tilhørende loftrum. Den sidste gang kunne vi ikke komme ind da jeg ikke var besiddelse af en nøgle der matchede låsen på døren.

Jeg har skrevet til bestyrelse omkring problem stillingen og afventer svar fra dem.

Den 27. april 2020 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

[...]

Min klient blev både inden og i forbindelse med købet af [lejlighedens adresse] oplyst, at loftrum nr. 16 samt kælderrum var inkluderet i købet af lejligheden. Dette fremgår bl.a. af vedhæftede salgsoptstilling, ligesom min klient er blevet fremvist det pågældende loftrum ad flere omgange jf. vedhæftede mail herom til min klient.

I forbindelse med handlen gjorde min klient dig flere gange opmærksom på vigtigheden af, at lige netop loftrum nr. 16 indgik som en del af handlen, idet min klient gik med overvejelser om at udvide lejligheden og i denne forbindelse inddrage loftsarealet til dette formål. Disse overvejelser var du ligeledes fuldt ud bekendt med. Ved besigtigelse af lejligheden og loftrummet den 12. januar 2020 deltog en bygningskonstruktør sammen med min klient med henblik på at undersøge loftsrummets isolering mv.

Ovenstående investeringspotentiale var forudsætningen for at min klient valgte at indgå handlen og købe lejligheden til en væsentlig overpris.

Først på overtagelsesdagen meddeler du min klient, at det pågældende loftrum nr. 16 og kælderrum ikke er inkluderet i handlen. Dette til trods for, at du siden bestyrelsens mail af 13. januar 2020 har været fuldt ud bekendt med, at loft- og kælderrum ikke tilhørte lejligheden. Bestyrelsen af ejerforeningen [adressen] anfører eksplicit i mailen af 13. januar 2020 til dig, at der er fejl i salgsoptstillingen angående bl.a. loft- og kælderrum. I den forbindelse skal det anføres, at min klient ikke er blevet gjort bekendt med mailen fra bestyrelsen før overtagelsesdagen, som du ellers overfor bestyrelsen skriver i en mail til dem den 2. april 2020. Mail af 13. januar 2020 samt mail af 2. april 2020 er vedhæftet.

Der kan ud fra ovenstående ikke være tvivl om, at du har haft kendskab til den manglende brugsret til loft- og kælderrum og dermed har afgivet urigtige oplysninger, samt fortiet væsentlige forhold for min klient. Min klient har flere gange understreget vigtigheden af især loftrummet, hvilket yderligere understreges af den overpris, han har betalt for lejligheden.

På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at min klient har lidt et økonomisk tab, som berettiger til erstatning, idet han har betalt overpris for en lejlighed, hvorefter hele grundlaget for overprisen ikke eksisterer.

Kravet kan opgøres efter værdien af et loftrum, kælderrum samt det tabte investeringspotentiale ift. lejligheden købspris. Min klient har efter besigtigelse fra en uvildig ejendomsmægler fået estimeret værdien af det manglende loft- og kælderrum samt det tabte investeringspotentiale til ca. kr. 200.000,00.

Min klients krav vil endeligt blive værdiansat af en skønsmand ved et syn og skøn, medmindre der forinden findes en mindelig løsning.

Den 12. maj 2020 skrev indklagedes ansvarsforsikringselskab til klagers advokat

J.nr. 2020-0101 aq

bl.a.:

Det bestrides, at indklagede har handlet ansvarspådragende i nærværende sag.

Din klient og sælger underskrev købsaftalen den 22. december 2019 til en kontantpris på 2.525.000.kr og med en overtagelsesdag den 1. april 2020. Der var i købsaftalen indsat forbehold for din klients bank og advokats godkendelse af handlen.

De af indklagede videregivne oplysninger om brugsret til kælder- og loftsrum stammede fra sælger, og indklagede har ikke haft anledning til at betvivle disse.

Indklagede har således ikke haft kendskab til, at oplysningerne om kælder- og loftsrum ikke var korrekte på tidspunktet for aftalens indgåelse. Indklagede blev først bekendt hermed, da han modtog mailen fra bestyrelsen den 13. januar 2020. Denne mail videresendte indklagede til din klient allerede den 15. januar 2020. (se vedhæftet mail). Det er derfor *ikke* korrekt, at indklagede først på overtagelsesdagen meddelte din klient, at der var udfordringer med lofts- og kælderrummet.

Det må dermed bestrides, som anført af din klient, at indklagede har fortiet væsentlige oplysninger. Indklagede har videresendt oplysningerne, så snart han blev bekendt hermed.

I øvrigt har indklagede på alle måder forsøgt at imødekomme din klients skuffelse og taget kontakt til bestyrelse for at fremskynde processen med at få tildelt det ønskede loftsrum til køber.

Det er rigtigt, at din klient oplyste, at han *overvejede* muligheden for et opkøb af loftsrum af foreningen, ligesom din klient også overvejede muligheden for at opsætte en altan, som andre i foreningen har gjort. Ingen af disse overvejelser blev dog oplyst som værende forudsætninger for handlens gennemførelse. En sådan forudsætning ses da heller ikke gjort gældende i hverken din klients bank eller advokatforbehold, hvor sådanne naturligt gøres gældende, hvis de skal være en del af aftalens grundlag. En forudsætning om investeringspotentiale og køb af lejligheden til en væsentlig overpris, må derfor i det hele afvises og ses i øvrigt ikke dokumenteret.

På baggrund af ovenstående må det afvises, at indklagede skulle være erstatningsansvarlig over for din klient.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at indklagede selv sagt er ærgerlig over, at der har vist sig at være rod med tildelingen af lofts- og kælderrum i den pågældende forening, hvorfor indklagede har forsøgt at gøre, hvad han kan for at hjælpe din klient med at få det ønskede loftsrum.

Den 25. maj 2020 skrev klagers advokat til indklagedes forsikringsselskab bl.a.:

Det er min opfattelse, at mægler netop har haft anledning til at betvivle oplysningerne fra sælger, idet mægler eksplicit af ejerforeningens bestyrelse ved mail af 13. januar 2020 bliver gjort bekendt med forholdene omkring brugsretten til loft- og kælderrum.

Det fremgår af din mail af 12. maj 2020, at mægler skulle have videresendt mailen fra ejerforeningens bestyrelse til min klient. Dette er imidlertid ikke korrekt.

Den vedhæftede mail, som du henviser til og som er vedhæftet til din mail, er sendt til [...].@icloud.com. Min klients mailadresse er: [...].@gmail.com, hvilket ligeledes fremgår af den underskrevne købsaftale mellem sælger og min klient. Al korrespondance i sagen i øvrigt er ligeledes foretaget via sidstnævnte mailadresse.

Min klient stiller sig uforstående over for, hvorfor mægler pludseligt har videresendt bestyrelsens mail til [...].@icloud.com, idet min klient på intet tidspunkt har oplyst denne mail i sagen eller kommunikeret med mægler eller andre i sagen fra denne. Min klient anvender slet ikke denne mailadresse?

J.nr. 2020-0101 aq

Det kan på baggrund af ovenstående lægges til grund, at min klient ikke har modtaget disse væsentlige oplysninger vedr. brugsretten til lofts- og kælderrum, før på overtagelsesdagen.

I tiden mellem 13. januar 2020 og overtagelsesdagen den 1. april 2020 rettede min klient tillige henvendelse til mægler adskillige gange vedrørende loftsrummet. Dette fremgår eksempelvis af vedhæftede SMS-korrespondance mellem parterne.

Min klient spurgte flere gange ind til rydningen af loftet, og på trods af at det må have været helt tydeligt for mægler, at min klient ikke var bekendt med forholdene omkring brugsretten til loftsrummet, undlod mægler loyalt at oplyse min klient herom. Mægler undgik at besvare spørgsmål omkring loftsrummet op til flere gange og endte i den sidste SMS vedr. loftsrummet med blot at meddele: *"Hans del skal være ryddet. Men han skal ikke rydde resten af tørloftet."*

Mægler havde således rig mulighed for at videregive oplysningerne vedrørende brugsretten til loftsrummet til min klient, hvilket dog ikke skete.

Det skal ligeledes anføres, at mægler præsenterede situationen omkring brugsretten til lofts- og kælderrum som ny information for mægler på overtagelsesdagen og fremstod i øvrigt ikke forundret over, at min klient ikke var bekendt med disse for ham nye omstændigheder omkring brugsretten. Dette fremgår tillige af vedhæftede mail af 7. april 2020 fra mægler til min klient: *"Som aftalt sender jeg hermed bekræftelse på at loftsrummet over din lejlighed mærket nr. 16, var det loftsrum som lejligheden havde brugsret til. På overdragelse viser det sig at det er taget i brug af anden beboer."*

Hertil skal det anføres, at mægler har været fuldt ud bekendt med, at muligheden for opkøb af loftsrum af foreningen var en forudsætning for handlen og for at min klient indvilligede i at betale overpris for lejligheden som følge af investeringspotentialet. Idet min klient ikke har haft berigtigende advokat inde over sagen, er der naturligvis ikke indsat advokatforbehold herom.

Mægler har først efter overtagelsesdagen forsøgt at udrede problemet vedr. loftsrummet – dog uden held.

Den 26. maj 2020 skrev klagers advokat på ny til indklagedes ansvarsforsikringsselskab:

I forlængelse af min mail af 25. maj 2020 skal jeg meddele, at jeg af min klient er blevet oplyst, at han én gang den 21. december 2010 har anvendt mailadressen [\[...\].@icloud.com](mailto:[...]@icloud.com) til at fremsende hans navn, adresse og bankrådgivers kontaktoplysninger i forlængelse af en telefonsamtale med mægler samme dag.

Dette var dog inden handlens indgåelse, og al korrespondance i sagen i øvrigt er sket via [\[...\].@gmail.com](mailto:[...]@gmail.com), hvor købsaftalen ligeledes blev fremsendt til af mægler den efterfølgende dag.

Ovenstående ændrer ligeledes ikke på det faktum, at mægler har været fuldt ud bekendt med, at al korrespondance i sagen er sket via [\[...\].@gmail.com](mailto:[...]@gmail.com). Mægler har alene anvendt mailadressen [\[...\].@icloud.com](mailto:[...]@icloud.com) til at oplyse om forholdet omkring brugsretten til min klient - et forhold som mægler vidste var en væsentlig forudsætning for, at min klient indgik i handlen. Mægler har efterfølgende kun anvendt mailadressen [\[...\].@gmail.com](mailto:[...]@gmail.com). Man kan således stille spørgsmålstegn ved mæglers intention og spekulation i at sende en så væsentlig meddelelse til en sekundær mail og undlade efterfølgende at følge op herpå.

Hertil skal anføres, at mægler gentagne gange har undladt at oplyse min klient om forholdene omkring brugsretten, når min klient eksplicit har spurgt ind til dette, herunder på SMS, og når det må have været kendt for mægler, at min klient ikke har besvaret mailen sendt til [\[...\].@icloud.com](mailto:[...]@icloud.com) og dermed ikke har været bekendt med forholdene omkring brugsretten.

J.nr. 2020-0101 aq

Samme dag svarede indklagedes ansvarsforsikringsselskab:

Jeg har modtaget din mail af g.d. og d.d., og skal oplyse, at vi fastholder vores svar afgivet i mail af 12 .maj 2020, idet vi skal bemærke følgende;

- Din klients ejendom blev udbudt til salg for 2.599.000.kr. og blev solgt til din klient for 2.525.000. kr. Der er intet grundlag for, at din klient har købt ejendommen til overpris.
- Det er et faktum, at den af indklagede benyttede mailadresse, er en mailadresse, som din klient selv har benyttet i sin kommunikation med indklagede, og at den tilhører din klient. Mailadressen er tillige benyttet til fremsendelse af udkast af købsaftale til din klient (mail af 22. december 2019, kl. 08.39). Enhver form for spekulation mht. valg af mailadresse må afvises!

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har handlet ansvarspådragende ved at have givet fejlagtige oplysninger til klager og fortiet væsentlige forhold over for klager vedrørende brugsret til lofts- og kælderrum.

Klager fik både før handlen og efter handlens indgåelse oplyst, at der til lejligheden var inkluderet loftsrum nr. 16 samt et kælderrum. Oplysningen fremgår ligeledes af salgsopstillingen, og klager har flere gange fået fremvist det pågældende loftsrum.

Klager gjorde indklagede opmærksom på, at det var vigtigt for klager, at netop det pågældende loftsrum indgik som en del af handlen, idet der heri lå et kæmpe investeringspotentiale i forhold til at udvide lejligheden ved at inkludere loftsrummet. Forholdet blev drøftet med indklagede og var forudsætningen for, at klager valgte at indgå handlen og købe ejerlejligheden til en væsentlig overpris.

På overtagelsesdagen blev klager af indklagede informeret om, at der ikke var brugsret til loftsrum nr. 16, og at der slet ikke var brugsret til noget kælderrum.

Bestyrelsen havde i en mail af 13. januar 2020 gjort indklagede opmærksom på, at der ikke var brugsret til både lofts- og kælderrum, og at brugsretten til loftsrum ikke specifikt gjaldt rum nr. 16. Bestyrelsen havde samtidig anmodet indklagede om at orientere klager herom.

Indklagede sendte oplysningen til klagers sekundære mailadresse. En mailadresse som klager kun har anvendt én gang i sagsforløbet.

Klager har mellem købsaftalens indgåelse og overtagelsesdagen adskillige gange haft kontakt med indklagede. Indklagede har undladt at informere klager om de faktiske forhold. Indklagede sendte endda mail om sælgers rydning af loft, som tydeligt viser, at indklagede agerede som om, at indklagede ikke kendte til de nye oplysninger om brugsretten.

J.nr. 2020-0101 aq

Det fremgår tydeligt af sms-korrespondancen, at klager ikke var bekendt med mailen af 13. januar 2020 fra bestyrelsen, men indklagede gjorde ikke noget for at følge op på det, tværtimod oplyste indklagede ved overtagelsen, at der var tale om nye oplysninger.

Indklagede oplyste først klager om de korrekte forhold vedrørende lofts- og kælderrum, da klager ikke kunne træde tilbage fra handlen.

Indklagede har derfor handlet ansvarspådragende. Klager har lidt et økonomisk tab, der berettiger til erstatning. Tabet kan foreløbig opgøres til 200.000 kr., opgjort som værdien mellem lejligheden med og uden lofts- og kælderrum samt det tabte investeringspotentiale. Tabet bør endeligt fastlægges ved syn og skøn.

Det er korrekt, at klager er blevet tilbudt et andet loftsrum. Det er imidlertid beliggende i en anden opgang og har derfor ingen værdi i forhold til klagers planer med loftsrum nr. 16.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at indklagede har handlet ansvarspådragende over for klager, ligesom det bestrides, at klager har lidt et økonomisk tab.

Købsaftalen blev indgået den 22. december 2019, hvor klager erhvervede ejerlejligheden for en kontantpris på 2.525.000 kr. Udbudsprisen var 2.599.000 kr. Der er således ikke belæg for, at klager skulle have betalt overpris for ejendommen.

Oplysningerne om brugsret til henholdsvis loftsrum og kælderrum, som blev givet til klager, stammede fra sælger.

Indklagede har ikke haft anledning til at tvivle på disse oplysninger og har ikke haft kendskab til, at oplysningerne ikke var korrekte, hverken på tidspunktet for købsaftalens indgåelse eller efter.

Det er rigtigt, at klager for indklagede har luftet tanken om at opkøbe loftsrummet over lejligheden. Indklagede har i den forbindelse også oplyst klager om, hvad der skal til for at få godkendt dette. Klager har også nævnt for indklagede, at han overvejede at opføre en altan. Ingen af overvejelserne er dog blevet indføjet som forudsætninger for handlen. Klager har i øvrigt haft byggesagkyndig med på besigtigelse i lejligheden, men det var først efter, at handlen var endelig.

Den 13. januar 2020 modtog indklagede en mail fra ejerforeningens bestyrelse om forkerte oplysninger i salgsopstillingen, og indklagede sendte den videre til klager

J.nr. 2020-0101 aq

den 15. januar 2020. Indklagedes valg af mailadresse var ikke bevidst, og mailadressen er i øvrigt en mailadresse, som klager selv har benyttet.

Indklagede er naturligvis ærgerlig over rodet med lofts- og kælderrum og har forsøgt at afhjælpe klagers skuffede forventninger. Indklagede har haft kontakt til bestyrelsen i ejerforeningen for at fremskynde processen. Det lykkedes desværre ikke at opnå brugsret til det ønskede loftsrums, men klager har fået brugsret til et andet loftsrums i en anden opgang.

Det er indklagedes opfattelse, at klager reelt stadig har mulighed for at gå i dialog med ejerforeningen om opkøb af loftsrums nr. 16, da loftsrummene er foreningens ejendom.

Nævnet udtaler:

Af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25 fremgår:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen 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 har oplyst, at sælger informerede indklagede om, at sælger havde brugsret til loftsrums nr. 16 og et kælderrums, og at det var disse oplysninger, der blev videregivet til klager og anført i salgsopstillingen.

Indklagede indhentede ejerlejlighedsskema, hvoraf det fremgik, at der administrator bekendt ikke var kælder-/loftsrums til lejligheden.

Oplysningerne fra sælger og administrator var således ikke overensstemmende.

Nævnet finder, at indklagede på baggrund af de forskellige oplysninger, der fremkom fra administrator og sælger om brugsret til kælder-/loftsrums, inden handlens indgåelse burde have undersøgt nærmere hos ejerforeningen, om sælgers oplysninger var rigtige, og om klager efter købet kunne overtage sælgers anvendelse af lofts- og kælderrums. Ved at undlade dette har indklagede tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt og har handlet ansvarspådragende over for køber.

J.nr. 2020-0101 aq

Spørgsmålet, om indklagede har vurderet salgsprisen på ejerlejligheden forkert som følge af den manglende brugsret til kælderrum og til et bestemt loftsrums, skønnes uegnet til nævnsbehandling, idet afgørelsen af dette spørgsmål vil kræve en bevisførelse, herunder sædvanligvis udmeldelse af syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet må derfor afvise at tage stilling til, om indklagede skal betale erstatning 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.

Efter handlens indgåelse sendte ejerforeningens bestyrelse en mail til indklagede med oplysning om, at indklagedes salgsopstilling var fejlagtig, idet en køber alene kunne opnå brugsret til enten et loftsrums eller et kælderrum, og idet der ikke hørte bestemte rum til bestemte lejligheder.

Indklagede sendte mailen fra ejerforeningen videre til klager. Det fremgår af sagen, at klager selv har benyttet den mailadresse, som indklagede videresendte mailen til. Nævnet finder herefter, at det ikke kan bebrejdes indklagede, at klager ikke så mailen. Den omstændighed, at klager mest har anvendt en anden mailadresse, kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet finder, at sms-korrespondancen mellem klager og indklagede forud for nøgleoverdragelsen ikke indikerer, at indklagede ville holde de faktiske forhold skjult for klager.

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde arbejde tages til følge.

Kravet om erstatning afvises fra nævnsbehandling.

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

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand