

J.nr. 2024-0143 LI

København, den 25. juni 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

EDC Bent Nielsen A/S
Græsted Hovedgade 4a
3230 Græsted

Nævnet har modtaget klagen den 11. november 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, der stod for salget af klagerens ejendom, at køber ikke i forbindelse med handlen blev oplyst om, at varmepumpen på ejendommen var leaset, og om indklagede i givet fald i givet fald skal betale erstatning til klagerne, som er blevet mødt med krav fra køber.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne ønskede at sælge deres ejendom.

Af sagen fremgår, at der på ejendommen var en varmepumpe, som klagerne havde leaset hos firma A. Det fremgår af klagerens aftale med firma A af 7. januar 2022 bl.a.:

1.5. På baggrund heraf er Aftalen indgået mellem [firma A] og Kunden om [firma A's] levering af varme til Kunden, i hvilken forbindelse [firma A] stiller en varmepumpe til rådighed for Kunden.

1.6. I forbindelse med indgåelsen af Aftalen, accepterer Kunden, at [firma A], udover at levere el til varmeløsningen, også skal levere el til Kundens bopæl (husstandsel), idet den samlede kWh-pris for varmen er fastsat under hensyntagen hertil. Aftale om levering af husstandsel skal være indgået, således at levering begyndes hurtigst muligt og senest 6 måneder efter underskrift af Aftalen.

[...]

2.4. Varmepumpen er og vedbliver med at være [firma A's] ejendom. Kunden har alene brugsret til varmepumpen. Varmepumpen omfattes derfor heller ikke af ejendommens pant, jf. tinglysningslovens § 38. [Firma A's] ejerskab vedrører alle dele af varmepumpen, herunder både "inde-delen" og "ude-delen".

[...]

5. Priser og afregning

- 5.1. Engangsbeløbet for opstartsomkostninger, herunder installation udgør kr. 35.000,00. Heraf dækkes i visse tilfælde op til kr. 20-25.000,00 af tilskud fra staten. Det resterende engangsbeløb, efter eventuelle tilskud er fraregnet, betaler Kunden til [firma A]. Engangsbeløbet som Kunden skal betale til [firma A] forfalder til betaling 20 dage efter Aftalens underskrift dog senest 10 dage inden installation af varmepumpen påbegyndes. Nærmere om engangsbeløbet og eventuelle tilskud fremgår af Tilbuddet.
- 5.2. Kunden skal herudover månedligt betale et acontobeløb, der udgøres af et fast og et variabelt beløb. Acontobeløbet skal betales hver den 1. i måneden efter leverancen er påbegyndt.
- 5.2.1. Acontobeløbet udgøres af et fast abonnementsbeløb, der ikke ændres i Aftalens løbetid. Størrelsen på det faste månedlige beløb afhænger af, hvilken model/type varmepumpe, der installeres i Kundens ejendom.
- 5.2.2. Acontobeløbet udgøres herudover af et variabelt beløb til dækning af udgift til el, afgifter, vedligeholdelse, drift og reparation. Beløb er variabelt og reguleres én gang om året ved et nyt varmeårs begyndelse, hvor [firma A] indkøber el. Den del af det variable beløb der består af udgifter til vedligeholdelse, drift og reparation pristalsreguleres kun efter forbrugerprisudviklingen, mens den del af det variable beløb der består af udgifter til el og afgifter varierer alt efter udviklingen i forbrug, elpris og afgifter.
- 5.3. Acontobeløbet, som Kunden skal betale månedligt, fremgår af Tilbuddet.
- 5.4. Varmeprisen i Tilbuddet omfatter som anført alene el til varmepumpen, idet Kunden herudover skal betale for den øvrige el som husstanden bruger. Prisen for husstandsel fremgår af separat aftale indgået mellem [firma A] og Kunden.

[...]

J.nr. 2024-0143 LI

9.5. Særligt vedrørende ejerskifte

9.5.1. I tilfælde af at Kunden sælger sin ejendom, skal [firma A] acceptere et ejerskifte og dermed et debitorskifte i forhold til [firma A], forudsat at [firma A] ikke har væsentlige indvendinger imod den nye ejer. Væsentlige indvendinger kan eksempelvis være tilfælde, hvor en ny ejer ikke kan kreditgodkendes i henhold til [firma A's] til enhver tid gældende kreditprocedure.

9.5.2.

I tilfælde af at [firma A] ikke kan godkende et ejerskifte, er [firma A] berettiget til at opsigte aftalen og nedtage varmepumpen. [Firma A] har endvidere ret til at fremsætte tilbud til køberen af ejendommen om køb af varmepumpen til en af [firma A] fastsat pris.

Den 22. august 2023 indgik klagerne en formidlingsaftale med indklagede. Det fremgik af formidlingsaftalen, at ejendommen skulle udbydes til 1,995 mio. kr. Det fremgik videre af aftalen bl.a.:

Vederlag:	Ejendomsmæglersalær:	kr. <u>20.000,-</u>
	Markedsføring og foto (ex. køb direkte via [...] (www.[...].dk):	kr. <u>14.600</u>
	Udlæg til 3. mand, anslået:	kr. <u>500,-</u>
	Ved salg af ejendommen betales i alt:	kr. _____

[...]

Individuelle vilkår: Der henvises til markedsføringsplan ved stille- og totalsalg

Af den tilhørende markedsføringsplan fremgik bl.a.:

	~~21.8.2023~~ 22.8.2023
Boligpræsentation eksklusiv inkl. opsætning 30 stk..	1.985,00
Grundpakke m. 20 stk. ud og indvendig inkl. 5 stk. blå himmelgaranti	3.495,00
Mastefoto 8 m 2 stk. inkl. blå himmel garanti	765,00
2D plantegning inkl. Opmåling og opsætning	495,00
3D plantegning inkl. Indsætning af std. Møblement	995,00
Simuleret aftenbillede	295,00
Udsendelse til [indklagedes] VIP køberklub	3.650,00
Mellemregning "stillesalg" inkl. Moms	14.600,00

J.nr. 2024-0143 LI

Markedsføring v. totalsalg:	
www.[...].dk og boligsiden.dk	5.995,00
Boligfilm	995,00
[...] - 4 uger [...]	6.345,00
[Lokalavis] løbende gennem salgsforløbet	6.985,00
Fremhævet annoncering boligsiden.dk -	2.795,00
Facebook - rotationsbanner	
[...] - 4 uger	6.345,00
 Rabat jf. aftale med [indklagedes medarbejder]	 (5.000,00)
I alt ex. Moms	36.140,00
 Moms	 9.035,00
I alt	45.175,00

Den 7. september 2023 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Vedhæftet

Police husforsikring samt seneste kvittering.

Seneste opkrævning el

Årsopgørelse [firma A], varmepumpen har været installeret 1 år så der har ikke været service endnu, men det er en del af abonnementet.

Det fremgik af den vedlagte årsopgørelse fra firma A bl.a.:

J.nr. 2024-0143 LI

Nu er din årsopgørelse for perioden **11.07.2022 - 31.08.2023** for [firma A] klar

Årsopgørelse

<u>Opkrævet aconto</u>	<u>Beløb i kr.</u>
Fast abonnement	6.888,00
Opkrævet aconto 22.870 kWh varme á 0,9770 kr.	22.343,84
Total opkrævet	29.231,84
<u>Faktisk forbrug</u>	
Fast abonnement	6.888,00
Faktisk varmekonsum 19.799 kWh varme á 0,9770 kr.	19.343,19
Total i perioden	26.231,19
Tilgodehavende	3.000,65

Den 8. september 2023 svarede indklagede:

Tusind tak for det tilsendte. Jeg har alt hvad jeg skal bruge.

J.nr. 2024-0143 LI

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og køber den 16. januar 2024 solgte klagerne ejendommen for 1,8 mio. kr. til overtagelse den 1. maj 2024. Af købsaftalen fremgik bl.a.:

4. Tilbehør og abonnementer

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre fremgår af vedlagte salgsopstilling. Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Vedr. abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.) er flg. aftalt:

Se endvidere "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale".

[...]

13. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.800.000,00 pr. 15-01-2024

Købesummen sammensættes som følger:

13.1. Udbetaling

		Kontantværdi
13.1	4 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen kr. deponeres hos [indklagede] - reg. [...] konto nr. [...] Reg.nr 0000 Konto nr .	140.000,00
13.2	hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen deponeres hos sælgers pengeinstitut	kr. 0,00
13.3	12 hverdage efter begge parter har underskrevet købsaftalen, stiller køber pengeinstitutgaranti for Garantivilkår fremgår i tillægget "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale"	kr. 1.660.000,00

Købesum i alt kr. 1.800.000,00

Af standardvilkårene fremgik bl.a.:

Tilbehør og abonnementer (*købsaftalens afsnit 4*)

[...]

Køber overtager de abonnementer (eksempelvis kabel-tv, alarmanlæg, serviceaftaler o.lign.), som fremgår af købsaftalens afsnit 4.

Af den til købsaftalen hørende salgsopstilling af 15. januar 2024 fremgik bl.a.:

J.nr. 2024-0143 LI

Energimærket er C, og der er i 2022 installeret luft-til-vand varmepumpe.

[...]

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.700

Forbrug: 6.152 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmekonsum jf. ejendommens energimærke

Klagerne fik i forbindelse med handlen udleveret salgsprovenuberegning af 16. januar 2025, hvoraf bl.a. fremgik:

3. Betaling til ejendomsmægler i alt

	Ekskl. moms		Inkl. moms	
3.1. Ejendomsmæglerens salær, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1				
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr.		kr.	
Tillægssalær ved flere købsaftaler pr. stk. *anslået	kr.		kr.	
Beregne salgsbudget/provenu	kr.		kr.	
Udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr.		kr.	
Udarbejde udkast til købsaftale	kr.		kr.	
Rekvirering af dok. ekskl. eksterne gebyrer	kr.		kr.	
Eftersagsbehandling	kr.		kr.	
Markedsføring jf. vedlagte markedsføringsplan	kr.		kr.	
Rekvirering af forsikringstilbud	kr.		kr.	
Rekvirering af tilstandsrapport, el-eftersyn og energimærke	kr.		kr.	
Sælgerorientering via [...].dk	kr.		kr.	
Førsagsbehandling	kr.		kr.	
Salær til medvirkende ejendomsmægler	kr.		kr.	
Ejendomsmæglerens salær i alt	kr.	56.000,00	kr.	70.000,00
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.				
* Beløbet er anslået. Se nærmere afsnit "4. Forbehold"				

J.nr. 2024-0143 LI

3.2. Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1		
Markedsføring jf. vedlagte markedsføringsplan	kr.	kr.
Markedsføring i alt	kr. 36.140,00	kr. 45.175,00
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		
3.3. Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1		
Servitutter, byplanvedtægter, bygningstegninger m.v.	kr.	kr.
Besvarelse fra GF	kr.	kr.
Restgældsoplysninger fra e-nettet	kr.	kr.
Ejendomsdatarapport	kr.	kr.
Elektronisk databehandling	kr.	kr.
Udlæg til tredjemand i alt	kr. 400,00	kr. 500,00
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		

Den 30. januar 2024 sendte indklagede faktura til klagerne. Det fremgik heraf bl.a.:

Salær inkl. moms jf. salgsprovenu pkt. 3.1	70.000,00
Markedsføring inkl. moms jf. salgsprovenu pkt. 3.2	45.175,00
Berigtigelseomkostninger inkl. moms jf. salgsprovenu pkt. 2.2	10.000,00
Ejendomsmæglerens udlæg jf. salgsprovenu pkt. 3.3	500,00
Deponering	<u>-140.000,00</u>
Saldo i jeres favør	-14.325,00

Beløbet overføres til deponeringskonto i banken.

Indklagede har oplyst, at årsagen til, at afregningsbeløbet i fakturaen overstiger 10.000 kr., er, at indklagede ved en fejl i købsaftalen anførte, at der skulle deponeres 140.000 kr. hos indklagede, idet indklagede ikke tog højde for en rabat på markedsføring på 5.000 kr. Der burde alene have været en deponering på maksimalt 135.675 kr.

Indklagede har videre oplyst, at indklagede overførte afregningsbeløbet til deponeringskontoen den 5. marts 2024.

Den 16. april 2024 skrev klagerne til firma A for at oplyse firma A om, at klagernes

J.nr. 2024-0143 LI

ejendom var solgt, og for oplysning om hvorledes klagerne aftale med firma A kunne overdrages til køber.

Den 17. april 2024 oplyste firma A klagerne om procedure for overdragelse til køber af ejendommen.

Den 24. april 2024 videresendte klagerne firma A's mail til indklagede.

Den 22. maj 2024 skrev indklagede til firma A:

I har installeret en varmepumpe på nedenstående adresse, derfor vil jeg gerne bede om akt-indsigt i den aftale der er indgået mellem jer og tidligere ejer [klagerne], som I har tilbudt at køber kan overtage på lige vilkår.

Firma A svarede, at firma A ikke havde mulighed for at sende kopi af aftale på grund af GDPR-regler.

Den 14. juni 2024 skrev indklagede til klagerne bl.a.:

Ang. Varmepumpe på [ejendommen], som i for nylig har solgt til [køber], der må i indfri kontrakten med [firma A], da I som sælgere ikke har opfyldt jeres loyale oplysningspligt.

Den 30. juli 2024 skrev indklagede til klagerne, køber og købers advokat:

For god ordens skyld, fastholder vi hos [indklagede] at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt i salget af [ejendommen], hvorfor eventuelle krav angående varmepumpe, alene vil være en sag mellem køber og sælger

Den 9. august 2024 skrev en advokat på vegne af køber til indklagede og klagerne bl.a.:

J.nr. 2024-0143 LI

Som advokat for [køber] skal jeg hermed vende tilbage til sagen om varmepumpen.

Juridisk set, er jeg nødt til at sige, at dette er en ufattelig simpel sag, og jeg håber vi kan finde den simple løsning.

Jeg tænker at der er enighed om, at [køber] har købt en ejendom med en varmepumpe, og at hun har en berettiget forventning om, at varmepumpen medfølger i handlen som en del af købesummen.

Der er i salgsoptillingen reklameret med den nye varmepumpe.

Der er intet steds i de dokumenter [køber] eller jeg har modtaget gjort opmærksom på, at varmepumpen var leaset.

Købsaftalen har et punkt hvor tilbehør og abonnementer, serviceaftaler mv skal oplyses, og her står der ikke noget om en leaset varmepumpe.

Tilsvarende følger det af standardvilkårene, at med mindre sælger/mægler oplyser om indestående gæld, så lægges til grund at alt er betalt på overtagelsesdagen.

Dette har så vist sig ikke at være tilfældet, og den pågældende varmepumpe har ifølge [firma A] en frikøbsværdi på kr. 136.000,00

J.nr. 2024-0143 LI

[Køber] har således et krav på kr. 136.000,00

I den efterfølgende dialog, kan jeg konstatere, at I – [indklagede] og [klagerne] - begge erklærer jer enige i ovenstående, men peger på hinanden som værende den ansvarlige.

Således skriver [indklagede] følgende:

"For god ordens skyld, fastholder vi hos [indklagede] at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt i salget af [ejendommen], hvorfor eventuelle krav angående varmepumpe, alene vil være en sag mellem køber og sælger"

[Klagerne] skriver på sin side følgende:

"Kære [køber]

Jeg må afslå, at frikøbe varmeanlægget.

Da vi indgik aftalen med [indklagede] om salg af ejendommen gjorde vi både mundtlig og skriftligt opmærksom på, at der er knyttet en [aftale med firma A] til ejendommen.

Dette er beklageligvis ikke blevet videreformidlet til dig som køber. Frikøb af varmepumpen mener vi derfor er en sag mellem dig og mægler."

Hverken [køber] eller jeg er bekendt med jeres mundtlige og skriftlige dialog forud for at ejendommen blev sat til salg, og kan i sagens natur ikke vurdere hvilke informationer vedrørende varmepumpen som [indklagede] har spurgt til, og hvilke han har modtaget.

Min juridiske vurdering er ret simpel.

J.nr. 2024-0143 LI

Hvis ikke [indklagede] har modtaget oplysning om at varmepumpen er leaset, så er det svært at se hvorledes han kan indsætte det i aftalen. Hvorvidt han burde spørge hertil, da I indlysende har talt om varmepumpen (ellers ville den ikke stå på forsiden af salgsopstillingen) skal jeg ikke gøre mig klog på, men det tænker jeg at Dansk Ejendomsmæglerforenings klagenævn evt. kan vurdere bedst.

Hvis [den ene af klagerne] derimod kan dokumentere, at han har videregivet oplysningerne om at varmepumpen var leaset i forbindelse med, at I har indgået en formidlingsaftale, så er sagen ret klar, så vil udgiften skulle udledes af [indklagedes] forsikring.

Og [den ene af klagerne] – du skriver til [køber], at du skriftligt har gjort [indklagede] opmærksom på at varmepumpen var leaset – det er vel ret simpelt at finde frem?

Jeg skal på det kraftigste anbefale, at I afklarer dette imellem jer – evt. finder en forligsmæssig løsning hvor I evt. deler udgiften eller lignende.

Gør I ikke det, så vil jeg på [købers] vegne udtage stævning mod [klagerne], da det er jer som er [købers] kontraktpart. I må så adcitere [indklagede] i sagen, og dermed lade det være op til domstolene at afgøre hvor den endelige regning lander – den lander med sikkerhed ikke hos [køber].

Jeg finder det helt unødvendigt, at alle parter skal bruge det næste år af deres liv på en retssag, hvis udfald er meget klart, så jeg håber inderligt, at I imellem jer kan gennemgå hvilket materiale der er fremsendt fra [klagerne], og på dette grundlag finde en mindelig løsning.

Den 16. september 2024 skrev en advokat på vegne af klagerne til indklagede bl.a.:

På vegne af [klagerne] retter jeg henvendelse til dig, da de har kontaktet mig med henblik på at varetage deres interesser i sagen om varmepumpen.

Mine klienter har sendt mig en kopi af en række e-mailkorrespondancer mm.

Som det er dig bekendt har køberen af ejendommen, [...] via sin advokat rejst et krav mod mine klienter på kr. 136.000 kroner for at frikøbe varmepumpen fra [firma A].

Du har ved e-mail den 14.06.2024 skrevet, at mine klienter efter din/[indklagedes] opfattelse ikke har opfyldt deres loyale oplysningspligt. Dette skal jeg på vegne af mine klienter bestride.

J.nr. 2024-0143 LI

Da du var ude den 22.08.2023 for at besigtige ejendommen oplyste mine klienter om, at der var installeret et [firma A] varmeanlæg i ejendommen med en [aftale med firma A]. Da ejendommen blev gennemgået igen den 24.08.2023, blev det igen påpeget at der var en [aftale med firma A] tilknyttet varmepumpen under drøftelserne om denne.

Den 07.09.2023 fremsendte mine klienter en e-mail med en lang række oplysninger, herunder med kopi af [firma A] årsopgørelse. Jeg vedlægger kopi af e-mailkorrespondancen af 07. - 08.09.2023 og årsopgørelsen med kopi til nærværende brev.

Af den vedhæftede opgørelse fremgår det at der er tale om [firma A] og at der er blandt andet er et fast abonnement på kr. 6.888,00. Alt andet lige burde det have givet grundlag for at stille yderligere spørgsmål, hvis man fra din/[indklagedes] side ikke var sikker på om varmepumpen var lejet/leaset.

Ved en søgning på Google om [firma A], finder man nemt en artikel fra [firma A] om hvad [aftale med firma A] er. Jeg vedlægger kopi af udskrift fra [firma A's] hjemmeside til dette brev.

Som forbrugere har mine klienter oplyst loyalt om aftalen med [firma A] og det var deres opfattelse at du/I som ejendomsmæglere havde hvad der var nødvendigt for at varetage handlen.

Såfremt du/I/[indklagede] ønskede yderligere oplysninger eller var i tvivl om ejendomsretten til varmepumpen, er det jer som professionelle der skal bede om at få yderligere oplysninger. Mine klienter har afgivet oplysninger på baggrund af de spørgsmål, som du/I/[indklagede] har stillet.

Som professionel ejendomsmægler bør konceptet med en [aftale med firma A], hvor man lejer/leaser en varmepumpe ikke være ubekendt for [indklagede]. [Indklagede]/[ejendomsmæglerkæden] står for salget af en lang række boliger i Danmark, hvor flere og flere har varmepumper installeret.

Det er efter min opfattelse ikke unormalt at mæglere undersøger dette forhold nærmere ved salg af ejendomme med varmepumpe, så sælger enten frikøber inden salg eller at der gives et forholdsmæssigt afslag.

J.nr. 2024-0143 LI

Dette burde [indklagede] som en del af en af Danmarks største mæglerkæder også være bekendt med. [Indklagede] har ved ikke at afklare dette forhold inden salget, hvorved mine klienter er blevet mødt af et erstatningskrav, handlet i strid med god mæglerskik.

Ansaret for kravet rejst mod mine klienter i nærværende sag er således [indklagedes]. Jeg skal derfor opfordre til at dette ansvar anerkendes og at [indklagede] kontakter jeres forsikringselskab.

Såfremt ansvar ikke anerkendes, forbeholder jeg mig at indbringe sagen for Dansk Ejendomsrådgiverforenings klagenævn.

Skulle køber udtage stævning mod mine klienter med krav om erstatning, vil de være nødsaget til at adcitere [indklagede] i sagen.

Den 26. september 2024 skrev firma A til klagerne bl.a.:

Tak for din henvendelse vedrørende frikøb af varmepumpen på adressen [...].

[Aftalen med firma A] overtages af køber

Ønsker køber at overtage [aftalen med firma A], skal den nye ejer henvende sig til [firma A] og bekræfte, at aftalen ønskes overtaget.

[Firma A] fremsender en tillægskontrakt til underskrift af begge parter. Når kontrakten er underskrevet, er sælger fritaget fra den oprindelige kontrakt.

Der er ingen omkostninger forbundet med overdragelse af [aftalen].

Nuværende månedlige beløb er 2.316,00 kr. (herfra 574,00 kr. månedlige fast abonnement samt 1.742,00 kr. månedlige aconto på varmekonsum)

Ønsker du at købe varmepumpen og opsige aftalen med [firma A]

Prisen for at købe varmepumpen er pr. 31.10.2024 på kr. 134.634,00 kr. inkl. moms. (dette under forudsætning af oktober måneds allerede fremsendt regning bliver betalt)

Ønsker du at købe varmepumpen, skal du kontakte [firma A]. Vi fremsender en kontrakt angående køb samt bestiller demontering af målerpakke på adressen. Når målerpakken er demonteret, er [aftale med firma A] opsagt, og faktura på frikøbet vil blive sendt.

Du vil modtage en slutopgørelse for varmekonsumet frem til den dag, hvor aftalen ophører og målerpakken er demonteret.

Ønsker du varmepumpen demonteret og [aftalen med firma A] opsagt

Det koster 25.000 kr. at opsige [aftalen med firma A] og få demonteret varmepumpen.

Vær opmærksom på, at nuværende ejer hæfter for aftalen indtil en af ovenstående muligheder er valgt.

Samme dag sendte klagerne kopi af firma A's mail til indklagede.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte den udgift på 134.634 kr. til frikøb af varmepumpen, som klagerne kan blive pålagt at betale til køber.

Indklagede har ved udfærdigelsen af salgsopstilling og ved salget af ejendommen ikke taget højde for, at den varmepumpe, som var installeret i ejendommen, ikke var ejet af klagerne, men var leaset/lejet via en nærvarmeaftale med firma A. Som følge heraf har køber af ejendommen rejst et erstatningskrav over for klagerne for prisen til at frikøbe varmepumpen.

Indklagede har afvist ansvar i forbindelse hermed og mener, at klagerne har fortiet oplysninger over for indklagede.

Klagerne har sendt relevante dokumenter til indklagede, hvoraf det klart fremgik, at varmepumpen var omfattet af aftale med firma A og dermed leaset. Klagerne var ud fra indklagedes besvarelse i den tro, at indklagede havde alle nødvendige oplysninger og var bekendt med, at varmepumpen var leaset.

Klagerne har handlet i god tro. Klagerne var god tro om, at køber i forbindelse med overdragelse af ejendommen var bekendt med alle nødvendige oplysninger.

Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik som følge af den manglende opfyldelse af undersøgelsespligten.

Klagerne skal henvise til brev af 16. september 2024 til indklagede samt tilhørende bilag.

Firma A's koncept var almen kendt, og det var således alt andet lige noget, som en professionel ejendomsmægler burde kende til, og indklagede burde have vidst, at et almindeligt serviceabonnement på en varmepumpe ikke koster 6.888 kr. om året. Som professionel ejendomsmægler er det inden for indklagedes ekspertise at vide, hvad firma A's koncept er. Ved en søgning på Google om konceptet findes nemt en artikel fra firma A om konceptet.

Indklagedes svar ved mail af 8. september 2023 gav ikke klagerne anledning til at tro, at indklagede skulle have yderligere oplysninger. Klagerne kunne som forbrugere forvente, at indklagede som professionel ved, hvilke oplysninger der skal bruges og ikke bruges og beder om at få dem oplyst.

J.nr. 2024-0143 LI

Alt andet lige har indklagede ikke læst eller forholdt sig til den fremsendte årsopgørelse fra firma A eller bilagene til årsopgørelsen. Indklagede er den professionelle part og burde være bekendt med firma A's aftale, og hvad denne indebar. Indklagede har ikke behandlet sagen med den fornødne grundighed, hvilket har medført, at klagerne står med et tab.

Det af indklagede anførte om, at indklagede ikke har fået at vide, hvad abonnementet vedrørte, og at klagerne har tilbageholdt oplysninger, må således tilsidesættes i sin helhed.

Klagerne kontaktede firma A ca. 14 dage inden overtagelsen den 1. maj 2024. Klagerne havde på dette tidspunkt ikke hørt fra indklagede siden underskriften af købsaftalen i midten af januar 2024. Det er således ikke korrekt, at klager straks efter salg af ejendommen kontaktede firma A. Klagerne tog kontakt, idet indklagede ikke havde foretaget sig noget. Klagerne forsøgte alene at agere loyalt i forhold til overdragelsen af ejendommen og abonnementet med firma A.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede afviser at være erstatningsansvarlig.

Indklagede afviser, at indklagede ikke skulle have rådgivet klagerne tilstrækkeligt i forbindelse med deres salg af deres daværende ejendom. Indklagede har på ingen måde være bekendt med, at der skulle være tale om et varmeanlæg, som klagerne har leaset.

I forbindelse med opstart af salget fremsendte klagerne mail af 7. september 2023 med oplysninger om ejendommen, herunder varmekforhold til indklagede. Her blev varmeopgørelsen fra firma A fremlagt. Her kan det udelukkende ses, at der betales et abonnement på samlet 6.888 kr. pr. år. Det fremgår ikke yderligere, hvad dette abonnement indeholder.

Efter at ejendommen var blevet solgt, tog klagerne straks kontakt til firma A for at høre, hvordan varmeanlægget kunne blive overdraget til køber.

Det fremgik tydeligt af aftalen, som klagerne havde indgået med firma A, hvad proceduren ved et ejerskifte ville være.

Dermed har det været tydeligt for klagerne, hvad processen ville være ved ejerskifte af ejendommen. Disse oplysninger er imidlertid aldrig tilgået indklagede.

J.nr. 2024-0143 LI

Ovenstående viser med tydelighed, at klagerne har tilbageholdt oplysninger ved salget. Abonnementsudgiften kunne være en serviceaftale på anlægget eller særlig aftale, hvilket ikke påviser, at varmeanlægget har været leaset gennem firma A.

Klagernes argumentation om, at en Google søgning ville have vist, at indklagede skulle have vidst, at varmepumpen måtte være leaset, afvises. Allerede af den gode grund, at klagerne dermed også påstår, at klagerne ikke havde gjort opmærksom på, at varmepumpen var leaset. Det burde naturligvis have stået klagerne klart, at det var relevant at oplyse til køber, at varmepumpen var leaset, og at klagerne således ikke ejede varmepumpen. Dermed kan klagerne ikke støtte ret på, at indklagede skulle have efterspurgt yderligere.

At det var almen viden og dermed at indklagede skulle have vidst, hvad en aftale med firma A gik ud på, må også afvises. Det kan ikke forlanges af en ejendomsmægler, at mægleren skal kende til alle kommercielle produkter, der er på markedet for varmepumper. Såfremt dette skulle blive tilfældet, ville det skabe en praksis, der går langt ud over ejendomsmæglerens undersøgelsespligt.

Det er desuden bemærkelsesværdigt, at klagerne godt vidste, at der skulle ske ejerskifte af varmepumpen ved at kontakte firma A, men ikke nævnte det for indklagede og i sidste ende køber. Der er fint, at klagerne arbejdede loyalt i forbindelse med overdragelsen, men klagernes loyale oplysningspligt skulle i denne sag have været overholdt i forbindelse med opstart af salget og senest i forbindelse med udarbejdelse af købsaftale.

Det er vigtigt at pointere, at det ikke ud fra de oplysninger, som indklagede modtog fra klagerne i forbindelse med opstart af salget, kunne ses, at varmepumpen var leaset.

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

J.nr. 2024-0143 LI

parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditionsmaessig karakter.”

I forbindelse med opstart af salget modtog indklagede den 7. september 2023 en mail fra klagerne, hvoraf det fremgik, at varmepumpen havde været installeret i 1 år, og at pumpen endnu ikke havde været serviceeret, men at service var en del af abonnementet. Klagerne havde endvidere vedlagt en årsopgørelse fra firma A for varmepumpen. Af årsopgørelsen fremgik, at udgift til abonnement var 6.888 kr.

Nævnet finder, at indklagede herefter burde have indset, at en årlig udgift på 6.888 kr. ikke alene kunne indeholde service på varmepumpen, og at indklagede herefter hos klagerne nærmere burde have undersøgt, hvad udgiften på 6.888 kr. omfattede. Nævnet finder, at indklagede ved sin undladelse heraf har tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Henset til karakteren af oplysningerne finder nævnet imidlertid, at klagerne, som var bekendt med, at varmepumpen var leaset, ikke kunne være i god tro om, at køber af ejendommen havde fået udleveret oplysninger herom i købsaftale eller salgsopstilling, og allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

Kravet herom tages derfor ikke til følge.

Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat sine pligter ifølge § 24 i bekendtgørelse nr. 1413 af 30. november 2023 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom ved at undlade at overholde kravet om maksimal deponering hos indklagede. Indklagede kunne således alene have maksimalt 135.675 kr. lovligt deponeret hos sig. Indklagede burde straks have videreponeret for meget modtaget deponering til en konto i klagerens navn, således som det fremgår af bekendtgørelsen.

Indklagede burde således i den konkrete sag straks efter modtagelsen af 140.000 kr. fra køber have videreponeret 4.325 kr. på en konto i klagers navn.

Nævnet kan ikke pålægge de indklagede at forrente beløbet på 4.325 kr. over for klagerne, idet renter frem til overtagelsesdagen tilfalder køber.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede som følge af sin tilsidesættelse af reglerne om deponeringens størrelse skal tåle en vederlagsreduktion, der henset til beløbets størrelse og varigheden af deponeringen, fastsættes til 11.500 kr., svarende til ca. 10 %.

J.nr. 2024-0143 LI

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 mangelfulde mæglerarbejde tages til følge. Kravet om erstatning tages ikke til følge.

Klagen over den for høje deponering hos indklagede tages følge.

Indklagede skal betale 11.500 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 11. november 2024, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

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