

J.nr. 2025-0130 UL/li

København, den 11. maj 2026

KENDELSE

Klager

mod

Brikk Gruppen ApS
Gammel Kongevej 140A, 1.
1850 Frederiksberg C

Nævnet har modtaget klagen den 9. august 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har undladt at overholde sin oplysningspligt og ikke givet klager tilstrækkelige oplysninger om en verserende byggesag på ejendommen, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde fået en ejendom til salg, der bestod af 2 matrikelnumre. Den 23. januar 2024 skrev indklagede til kommunen og spurgte til en byggesag, der var registreret på grunden. Indklagede spurgte, om denne gamle byggesag kunne slettes.

Den 24. januar 2024 skrev kommunen, at de ikke kunne slette byggesagen. Kommunen oplyste, at der var tale om et ulovligt forhold, og at der skulle ske lovliggørelse af udhuse og berigtigelse af matrikelskel.

J.nr. 2025-0130 UL/li

Indklagede spurgte samme dag kommunen, hvad der skulle til få at få lovliggjort forholdet, hvortil kommunen svarede samme dag bl.a.:

Lovliggørelse af udhuse på [ejendommen]

Vi har brug for yderligere oplysninger om bygningerne.

- Vi har brug for en situationsplan med størrelse på bygningerne (længde, bredde og højde)
- På situationsplanen skal der også indtegnes afstande til skel. Vi kan ikke give tilladelse til byggeri, der går over skellinier. Ejendommen er ifølge BBR 310 m². Hvis vi måler på haven, så får vi det til ca. 420 m². De to bygninger, der ikke er lovlige, kan vi ikke lovliggøre, da de ikke umiddelbart ligger på ejendommens matrikler.

For at få rettet op på de matrikulære forhold skal I have fat i en landinspektør, som kan guide jer gennem det videre forløb.

Vi kan desværre ikke gøre mere, før skellene er ændret.

Skellet skal rettes, eller bygningerne skal fjernes (de står på anden mands grund).

Klager var interesseret i ejendommen, og ved købsaftale underskrevet af klager den 17. juli 2024 og af sælger den 18. juli 2024 købte klager ejendommen for 235.000 kr. til overtagelse den 1. oktober 2024.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

[...]

Køber har fravalgt egen rådgiver:

Det er mellem parterne aftalt, at handelen berigtiges af sælgers ejendomsmægler. Eftersom ejendomsmægleren er sælgers rådgiver og ifølge lovgivningen derfor ikke må rådgive køberen i nærværende handel, er køber særskilt blevet opfordret til at søge bistand hos egen rådgiver, jf. købsaftalens forside. Køber har valgt ikke at benytte denne mulighed.

[...]

Byggesag:

Ifølge ejendomsdatarapport er der en byggesag på ejendommen.

Sælger oplyser, at der er tale om et udhus/udestue der delvis står på naboens grund.

Forholdet overtages af køber, uden ansvar for sælger og medvirkende ejendomsmægler.

[...]

Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet sælger oplyser, at garage og udestue er ikke med på BBR med de korrekte kvm.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejer meddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

J.nr. 2025-0130 UL/li

Af købsaftalen fremgik videre, at klager havde fået udleveret bl.a. BBR-Meddelelse og 2 ejendomsdatarapporter vedrørende de 2 matrikelnummer.

Af den udleverede BBR-Meddelelse fremgik bl.a.:

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: BNP16-0660

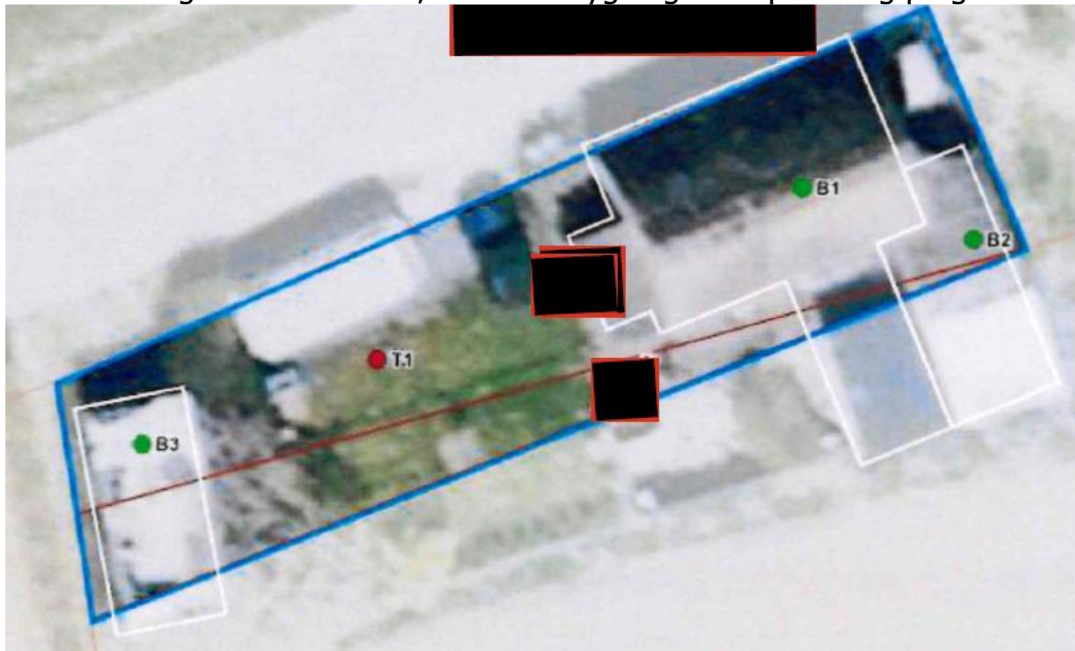
Byggesagen berører:

- bygning nr. 4

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Byggesagstype : Nybyggeri

Af BBR fremgik videre et kort, der viste bygningernes placering på grunden:



I ejendomsdatarapporten vedrørende det ene matrikelnummer fremgik bl.a.:

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?.....Ja

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

[...]

J.nr. 2025-0130 UL/li

Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag uden ibrugtagningstilladelse
 Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 27-09-2016
 Gyldighedsdato..... 16-12-2016

Det andet matrikelnummer var der ikke registreret byggesag på.

Handlen blev gennemført, og klager overtog ejendommen.

Klager kontaktede en landinspektør med henblik på lovliggørelse af forholdene på ejendommen.

Den 1. oktober 2024 skrev klager til sin landinspektør bl.a.:

[...].....(min nabo) og jeg er blevet enige om at jeg køber de 155m2 have får 3.000kr

Vil du sætte sagen igang igen og få ændret matriklen hos tinglysningen, kommunen og BBR.

Den 2. oktober 2024 skrev landinspektøren til klager bl.a.:

Jeg igangsætter sagen.

Når vi har fået udarbejdet sagen med de nødvendige dokumenter, vil de blive fremsendt til jeres godkendelse og påtegning.

Vi skal tillige have tinglyst en overdragelseserklæring samt værdierklæring. Overdragelseserklæringen er til i stedet for skødet, idet vi er under bagatelgrænsen for, hvornår Tinglysningsretten stiller krav om skødet. Værdierklæringen er til for at frigøre arealet for det tinglyste pant i ejendommen. Her er vi også under bagatelgrænsen, hvorfor det ikke er nødvendigt at inddrage panthaverne i sagen. En sådan værdierklæring kan vi kun tinglyse én gang per ejendom hvert femte år.

Ved faktura af 18. november 2024 krævede landinspektøren honorar for sit arbejde:

Vedrørende: Arealoverførsel m.m.

[...]					
Honorar					16.400,00
Afgift til Geodatastyrelsen (momsfri)					4.335,00
Ejendomsoplysninger					640,00
Sagsbidrag til Geodatastyrelsen					350,00

[...]

Netto beløb	Momspligtigt	Moms	25,00%		Total beløb
21.725,00	17.390,00	4.347,50		DKK	26.072,50

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagers udgifter til køb af en del af nabogrunden samt til matrikelændringer foretaget af landinspektør.

Da klager fik fremvist ejendommen, spurgte klager om grundens størrelse. Indklagede tog klager med rundt langs skellet, som var tydeligt fysisk afgrænset. Indklagede kunne dog ikke finde skelpælene, men oplyste, at grunden omfattede det jordstykke, som det senere viste sig, at klager måtte købe for at få afsluttet byggesagen.

På tidspunktet for købsaftalens underskrivelse havde klager således ikke sin egen have, og carport, udhus og værksted var ulovligt opførte og skulle fjernes for købers regning.

Det var ikke muligt for klager som lægmand at gennemskue via det udleverede materiale, herunder kortbilag, at klager ikke blev ejer af hele grundstykket. Indklagede oplyste heller ikke klager herom, ligesom indklagede ikke oplyste om, at der på dette tidspunkt allerede var en verserende sag med kommune om grunden.

Hvis indklagede havde givet disse oplysninger, ville klager kunne have fået et nedslag i salgsprisen.

Naboen var heller ikke klar over, at et grundareal, som fremstod som hørende til klagers ejendom, reelt lå på nabovens grund. Naboen har oplyst, at det har været sådan i mange generationer, og at der altid har været en naturlig afgrænsning til klagers grund.

Klager så godt oplysningen om, at der var en ulovlig bygning, men klager troede, at dette skyldtes, at den var ulovlig på grund af bygningens stand og asbest.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager, idet indklagede ikke har handlet ansvarspådragende, og idet indklagede ikke er ansvarlig for det ulovlige forhold.

Klager blev i forbindelse med handlen oplyst om forholdet, ligesom forholdet er fremhævet flere steder i købsaftalens punkt 11. Klager fik tillige udleveret bl.a. BBR-Meddelelse, hvoraf forholdet tydeligt fremgik. Klager var derfor ikke i god tro.

J.nr. 2025-0130 UL/li

Klager blev opfordret til at benytte egen rådgiver, hvilket klager imidlertid fravalgte.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen 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 ekspeditionsrættens karakter.”

Det fremgår af sagen, at der på ejendommen var registreret en igangværende byggesag. Det fremgår videre, at indklagede i januar 2024 hos kommunen indhentede nærmere oplysninger om byggesagen, og at kommunen oplyste til indklagede, at det drejede sig om bygninger, som var beliggende på anden mands grund. Kommunen oplyste videre, at skellet skulle ændres, før bygningerne kunne lovliggøres.

Via købsaftalen og flere af de udleverede dokumenter blev klager gjort bekendt med, at der på ejendommen var en verserende byggesag vedrørende bygninger, der delvist stod på naboens grund. Det fremgik videre af købsaftalen, at klager overtog forholdet uden ansvar for sælger eller indklagede. Endelig var det oplyst, at sælger og indklagede var uden ansvar for, hvorvidt der kunne ske godkendelse samt eventuelle omkostninger i forbindelse hermed.

Indklagede ses dermed at have opfyldt sin undersøgelses- og oplysningspligt over for klager.

Nævnet finder videre, at klager ikke kunne være i god tro om, at der ikke var bygninger, der lå på naboens grund, eller at der ikke ville være omkostninger til lovliggørelse af forholdet.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Det forhold, at indklagede på en fremvisning før handlens indgåelse ikke kunne finde skelpælene og eventuelt udtalte, at grunden gik til den fysiske synlige afgrænsning,

J.nr. 2025-0130 UL/li

ændrer ikke herved.

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