J.nr. 2020-0173 LI

København, den 28. maj 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 21. oktober 2020.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har givet mangelfulde oplysninger om et fritidshus, således at klager har betalt for meget for fritidshuset, og om indklagede skal erstatte klager denne merpris.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde et fritidshus til salg, som var beliggende i tredje række til vandet. Klager var interesseret i at købe huset.

Den 13. juni 2020 skrev ejeren af det fritidshus, som var beliggende foran det fritidshus, som indklagede havde til salg, til indklagede bl.a.:

> Kære [indklagede]
> Du har sat vores bagbos hus til salg på [fritidshusets adresse]. Vi mener, det er falsk reklame at skrive, der er havudsigt idet den er via vores grund. Det billede du har taget af vores indkørsel og hav udsigt, ønsker vi du tager væk, det vil kun give et dårligt nabo skab, når vi så ønsker at bygge ud den vej indenfor nær fremtid.
> Vi håber på din forståelse.

Samme dag skrev indklagede til ejeren af nabohuset bl.a.:

> Det kan jeg godt se, hvis I har planer om at bygge den vej, så ryger udsigten jo.
>
> Jeg taler med sælgers værge om det, og så får vi fjernet billedet.

Ejeren af nabohuset har senere oplyst til klager, at indklagede herefter ændrede foto og tekst.

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælgers fuldmagtshaver den 18. juni 2020 købte klager fritidshuset for en kontantpris på 925.000 kr. med overtagelse den 15. juli 2021.

Det fremgik af salgsopstilling af 17. juni 2020 tilhørende købsaftalen bl.a.:

> "Klassisk sommerhusidyl i tredje række, med udsigt til broen!
> [...]
> Fritidshuset ligger som sagt få skridt fra kysten, så her tilsættes ferien en fantastisk udsigt mod [bro], og man kan fornemme og høre at vandet er tæt på."

Den 3. august 2020 skrev klager til indklagede bl.a.:

> Jeg talte med [nabo] igår, som bor overfor det hus jeg lige har købt af dig på [fritidshuset]. Jeg spurgte dig specifikt om der var risiko for at de ville bygge ud, så min havudsigt forsvandt. Til det svarede du, at det burde der ikke være risiko for, og i så fald ville det skulle i nabohøring. Igår kommer [nabo] så forbi, og fortæller mig at hun specifikt har bedt dig fortælle den nye køber, at de har planer om at bygge ud.... og dermed fjerne den havudsigt jeg har!
> Jeg føler mig ærligt talt godt og grundigt taget i røven, over at du ikke giver mig denne information, da jeg spørger dig !
> Havudsigten var størstedelen af grunden til, at jeg købte netop dette hus !!
>
> [Nabo] har sendt mig den korrespondance I har haft, hvor jeg jo kan se at hun havde gjort dig opmærksom på deres byggeplaner.

Den 12. august 2020 skrev indklagede til klager bl.a.:

> Hej [klager]
>
> Jeg er naturligvis rigtig ked af situationen.
>
> Vi fjernede de omtalte billeder og tekst som de omtalte. Vi kan ikke som mæglere give købere besked om alle de ting naboerne siger de vil/kan gøre, medmindre der ligger noget fakta på det (i dette tilfælde byggetilladelse f.eks.). Da vi ikke altid ved om de oplysninger vi får er korrekte, eller om de kommer til at ske.
>
> Som jeg nævnte til dig kunne det ske at de blev bygget, i og med at udsigten er ind i mellem 2 huse.
>
> Jeg håber naturligvis I finder en mindelig løsning på det. Og så beklager jeg endnu engang denne situation.

Den 15. september 2020 skrev klager på ny til indklagede:

> Hej [indklagede]
>
> Jeg har været meget i tvivl, om jeg skulle svare på din mail og prøve at finde en løsning med dig, eller om jeg blot skulle gå direkte til klagenævnet. Men jeg tænker at vi skal prøve at finde en løsning sammen før jeg gør det.
>
> Du ved udemærket godt, at du bevidst undlod at fortælle mig om deres tilbygningsplaner idet du dermed kunne risikere at miste dit salg. Du vidste nemlig godt, at det var havudsigten jeg var forelsket i.
> Netop derfor spurgte jeg specifikt til deres planer for tilbygning/carport!!
> Som ejendomsmægler ved du også godt at huset både mister herlighedsværdi og værdi i kroner og øre, når de bygger til. Derfor sidder jeg nu og føler at jeg har købt katten i sækken!
>
> Så medmindre vi to kan blive enige om en økonomisk kompensation, så indgiver jeg en klage over dit arbejde, og hvis det kræver mere end det, så tager jeg gerne den kamp, for jeg synes at det er SÅ dårlig ejendomsmæglerskik, at du har undladt denne information !!
>
> Lad mig høre om du er villig til at råde bod på din misinformation.

Samme dag svarede indklagede bl.a.:

> Hej [klager]
>
> Jeg er for så vidt ikke enig i din klage, men alle kan ikke altid være enige.
>
> Som udgangspunkt er jeg tilhænger af at vi finder en mindelig løsning, så jeg hører gerne hvad du foreslår, og så må jeg derefter tage stilling til hvilken vej jeg vil gå.

Den 18. september 2020 skrev klager til indklagede og oplyste, at klager var villig til ikke at indgive klage til klagenævnet for Ejendomsformidling, såfremt klager modtog 125.000 kr. i kompensation fra indklagede.

Den 1. oktober 2020 skrev indklagede til klager, at indklagede var i gang med at vende sagen med en advokat, som i forbindelse hermed ønskede en kopi af naboens byggetilladelse.

Den 1. oktober 2020 skrev klager til indklagede bl.a.:

Jeg har fået det her fra [naboen] ift. byggetilladelse:

Vi har hus på [...]og vores grund er 409 m2. Vi bor i 2 række, men reelt første række til vandet, hvilket de fleste huse gør på [vejen]. Det er kutyme i [kommunen]at disse huse får lov til at hæve bebyggelsesprocenten på trods af at grundene er små. Stort set alle grunde på [vejen] har lukket af til bagsiden hvilket betyder, at huse i 3 række meget ofte ikke har udsigt til vandet.
Vores hus har en indkørsel, som pt. giver huset bagved mulighed for havkig. Vi har fra vi købte huset haft plan om enten at bygge et værelse til eller lave et lukket indgangs område til huset – hvilket betyder at udsigten for huset bagved forsvinder. Vi har fået lavet en optegnelses af grunden via Skel.dk, og da vores hus er 50 KM3 har vi som absolut min. mulighed for at bygge 12 km til.
De fleste huse har dog bebyggelses procent på 18-20. Vi har endnu ikke søgt byggetilladelse, men jeg har talt med [kommunen].
De fortæller, at der i området er givet tilladelse til at bygge direkte i skel og med mindre end 5 meter til skel.
Det beror på en Helhedsvurdering, men da husene helt tæt på ligger i skel, vil det være svært at sige nej til os. Derudover gives der meget ofte ja til min. 18 procent. Samt at der må bygges i 4,8 meters højde.
Det sidste vi vendte var hegn og vi må sætte hegn på 1,8 meter.

Da huset kommer til salg ved mægler, ser vi straks at der er foto (det første) vores indkørsel og udsigten. Endvidere undrer vi os over ordlyden hus i 3 række med udsigt til vandet. Dette gør vi mægler opmærksom på og i disse mails lover hun at give køber besked idet vi ønsker et godt naboskab og at den nye ejer ikke køber på falsk grundlag.

Den 20. oktober 2020 skrev indklagede til klager:

Jeg afviser dit krav da der ikke er lidt et tab.

Samme dag skrev klager på ny til indklagede:

Skal din mail forstås således, at du anerkender, at du ikke har givet mig den rette information forinden købet, men blot ikke mener, at jeg har lidt et tab?

Indklagede svarede samme dag:

Du beder om en erstatning, og den mener jeg ikke du har krav på da du ikke har lidt et tab.

Jeg mener også du burde have vidst at der var en risiko for at der en dag kunne blive bygget, hvilket jeg også nævnte overfor dig (desværre kun mundtligt) på en fremvisning, da der jo bor nogen foran og udsigten går gennem anden mands matrikel.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal betale erstatning til klager med 100.000 kr. for manglende udsigt.

Fritidshuset havde havudsigt via naboens indkørsel. Ifølge mailkorrespondance mellem indklagede og naboen havde indklagede markedsført huset med udsigten.

Klager blev forelsket i udsigten, hvilket klager ikke lagde skjul på over for indklagede i forbindelse med fremvisningen. Klager spurgte derfor indklagede, om hun havde kendskab til, om naboen eventuelt havde planer om at bygge til. Indklagede oplyste, at det havde hun ikke kendskab til, og at såfremt der skulle bygges til, skulle dette i nabohøring, hvilket beroligede klager. Klager valgte herefter at købe fritidshuset.

Et par uger efter klagers overtagelse kom naboen over og bød velkommen. Naboen spurgte, om indklagede havde gjort klager opmærksom på naboens kommende tilbygning. Af mailkorrespondance, som klager modtog fra naboen, fremgår, at indklagede var bekendt med naboens planer. Dette har indklagede fortiet over for klager.

Klagers fritidshus vil miste noget af sin værdi, når naboen opfører sin tilbygning. Klager ville ikke have købt huset, såfremt klager havde været bekendt med, at der skulle opføres en tilbygning. Indklagede har handlet i ond tro og har bevidst fortiet vigtig information for at få solgt fritidshuset.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning.

Det er korrekt, at indklagede modtog en mail fra naboen med oplysning om, at de havde planer om en tilbygning. Men der var ingen byggetilladelse, godkendelse, tegninger eller andet med. Derfor var der altså intet håndgribeligt og konkret, men blot et ønske fra naboens side. Såfremt der havde ligget en byggetilladelse, havde indklagede naturligvis oplyst klager herom. Indklagede er af den opfattelse, at indklagede ikke skal videregive alt, som naboerne siger. Dette ville ikke være i sælgers interesse.

I forbindelse med at indklagede modtog mailen fra naboen, kontaktede indklagede sælgers repræsentant, som fortalte indklagede, at naboen tidligere havde søgt om at bygge, men efter at ansøgningen havde været i nabohøring, blev der givet afslag på byggetilladelse.

Indklagede erindrer ikke, at klager spurgte, om der var konkrete planer for bebyggelse, men klager spurgte, om naboen foran kunne bygge, hvortil indklagede svarede, som af klager anført, at det kunne ske, men såfremt der skulle bygges, skulle det formentlig i nabohøring.

Indklagede har på intet tidspunkt lovet klager, at der ikke ville blive bygget, eller at det var "klagers" udsigt.

Klager vidste, at klager købte et hus med en udsigt, som var gennem en anden ejers grund. En sådan udsigt er aldrig sikret, hvilket klagers rådgiver burde have oplyst klager om, når udsigten var så altafgørende for klager. Naboen vil kunne stille en bil, plante et træ, sætte et hegn eller få byggetilladelse.

Nævnet udtaler:

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25:

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

Af samme lov § 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 ekspeditionsmæssig karakter."

Det fremgår af sagen, at fritidshuset lå i tredje række til vandet, hvilket indklagede havde fremhævet i salgsopstilling af 17. juni 2020. Det fremgik videre af salgsopstillingen bl.a.:

> "Fritidshuset ligger som sagt få skridt fra kysten, så her tilsættes ferien en fantastisk udsigt mod [bro]"

Det fremgår videre, at indklagede forud for handlen havde en mailkorrespondance med ejeren af fritidshuset beliggende foran det omhandlede fritidshus, hvori naboen oplyste, at de havde planer om at lave en tilbygning til deres hus. Efter det oplyste fjernede indklagede herefter et foto af udsigten gennem naboens ejendom, og indklagede ændrede tillige teksten i sin markedsføring.

Nævnet finder, at indklagede, som salgsopstillingen er formuleret, ikke har tilsikret klager, at der ikke ville kunne ske bebyggelse af grunden foran klagers fritidshus, og nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede mundtligt har garanteret klager, at udsigten fra fritidshuset ikke kunne ødelægges af nybyggeri.

Nævnet finder endvidere, at indklagede ikke havde pligt til at oplyse, at der var en teoretisk mulighed for, at naboen foran klagers hus kunne få tilladelse til at opføre en tilbygning. Såfremt det var en forudsætning for klager, at der ikke kunne bygges foran fritidshuset, burde klager have undersøgt dette hos kommunen eller betinget handlen af, at der blev indhentet dokumentation herfor.

Nævnet finder herefter, at indklagede ikke har tilsidesat sine pligter ifølge loven, og nævnet finder derfor allerede af denne grund, at indklagede ikke skal betale erstatning til klager.

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