

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

KEN nr 9863 af 16/12/2008 (Gældende)

## Pressenævnets kendelse i sag 2008-6-750

Ministerium: Justitsministeriet

Journalnummer: 2008-6-750

## Pressenævnets kendelse i sag 2008-6-750

### Resumé

2 klagere – en virksomhed og direktøren – klagede over en udsendelse i Danmarks Radio.

### Pressenævnets begrundelse og afgørelse:

Efter det oplyste lægger Pressenævnet til grund, at [K1] har formidlet træhuse produceret af Västskuststugan til danske købere og derved fungeret som mellemhandler mellem den svenske producent og køberne. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere Danmarks Radio for i udsendelsen at inddrage [K1] i relation til huskøbene i Sorø og Gørlose.

### *Sorø*

Pressenævnet finder, at indslaget kan give det fejlagtige indtryk, at der er sket en forveksling af huse på Bøgelunden 22 og 26, som vedrører råhusenes konstruktion. Det oplyses imidlertid også i indslaget: ”Heldigvis har de to familier bestilt næsten de samme huse, så de bliver enige om at lade byggeriet gå sin gang og aftaler med [K1], at de kan få tilpasset husene, så de svarer bedst muligt til de oprindelige aftaler.” På den baggrund finder Pressenævnet, at forvekslingsproblemet ikke har nogen væsentlig selvstændig betydning, men at afgørende er, om de solgte huse var mangelfri ved færdiggørelsen.

Det oplyses i udsendelsen, at der for det ene hus’ vedkommende ved det uvildige skøn blev konstateret mangler svarende til en samlet udbedringsomkostning på ca. 36.000 kr., men at køber ikke fandt, at dette beløb i tilstrækkelig grad kompenserede ham for manglerne, og at der derfor verserer en retssag om spørgsmålet. I udsendelsen lægges der op til kritik af, at Västskuststugan har etableret en skønsordning, som ikke fungerer tilfredsstillende, men Pressenævnet finder, at der ikke i den anledning er grundlag for at udtale kritik af Danmark Radio. Der er heller ikke i øvrigt grundlag for at udtale kritik i anledning af omtalen af forløbet vedrørende Sorø-husene.

### *Gørlose*

Sådan som sagen foreligger oplyst, har nævnet ikke mulighed for at vurdere, om salgsmaterialet indeholdt retvisende oplysninger om det forventede årlige energiforbrug inkl. eludgifter. På den baggrund og da energikonsulent Søren Kristensens har udtalt, at de høje eludgifter skyldes fejl i konstruktionen af varmeanlægget, som kan ordnes, udtaler nævnet ikke kritik af omtalen af energiproblemerne i Gørlose-husene.

Vedrørende optagelserne foretaget med skjult kamera bemærker Pressenævnet, at det som udgangspunkt er betænkeligt at bringe oplysninger indhentet med skjult kamera, uden at efterfølgende samtykke er tilvejebragt. En sådan fremgangsmåde kan kun være berettiget efter en nøje afvejning af den samfundsmæssige interesse i forhold til den enkeltes krav på beskyttelse i hvert tilfælde. Såfremt der ikke er indhentet et efterfølgende samtykke til offentliggørelse af optagelserne følger det af nævnets praksis, at offentliggørelsen skal tjene en samfundsmæssig interesse, der klart overstiger hensynet til den eller de personer, der er optaget med skjult kamera, og at den nødvendige journalistiske dokumentation ikke eller kun meget vanskeligt kan skaffes på anden måde.

Pressenævnet finder, at det efter omstændighederne kan være af samfundsmæssig interesse at belyse en sælgers adfærd i forbindelse med indgåelse af ejendomshandler. På den baggrund finder nævnet det berettiget, at Danmarks Radio underkastede [K1]s oplysninger om husenes energiforbrug en kritisk vurdering. Nævnet finder imidlertid, at det ikke er godtgjort, at sælgeren, [J], har givet urigtige eller vildledende oplysninger om energiudgifterne vedrørende det pågældende prøvehus. Således er spørgsmålet til [J] ikke medtaget, og det er ikke klart fra det svar, [J] giver journalisten, om beløbet på de 18.000-19.000 kr. også omfatter udgifter til el. På den baggrund udtaler Pressenævnet sin kritik af, at Danmarks Radio offentliggjorde de skjulte optagelser.

### *HECA Anlæg ApS*

Regningerne for anlægsarbejdet og et brev fra SKAT blev sendt til [K1], og det må efter de foreliggende oplysninger lægges til grund, at [K1] også i denne sammenhæng fungerede som Västskustugans repræsentant. Uanset det måtte være Västskustugan, der indgik kontrakten med gartnerfirmaet, finder nævnet herefter ikke grundlag for at kritisere Danmarks Radio for at have givet indtryk af, at [K1] i foråret 2007 havde et udestående med HECA Anlæg ApS.

Som sagen foreligger oplyst har nævnet ikke mulighed for at tage stilling til baggrunden for gartnerfirmaets konkurs og det økonomiske mellemværende mellem firmaet og Västskustugan/[K1]. Nævnet udtaler derfor ikke kritik af Danmarks Radio vedrørende omtalen af HECA Anlæg ApS.

### *Forelæggelse og genmæle*

Pressenævnet finder, at oplysningerne i udsendelsen kan være skadelige, krænkende eller virke agtelsesforringende for ejendomsselskabet og [K2], og at oplysningerne derfor har skullet efterprøves, inden de blev bragt, først og fremmest ved forelæggelse for klagerne. Klagerne afviste at deltage i et interview, men udtalte, at det var Västskustugans beslutning, hvordan reklamationer vedrørende Gørløse-bebyggelse skulle imødekommes, og at man ikke ønskede at kommentere de verserende sager i Sorø. Under disse omstændigheder finder nævnet, at Danmarks Radio i fornødent omfang har medtaget klagerne kommentarer i udsendelsen. Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at klagerne blev kontaktet for kort tid inden offentliggørelsen af udsendelsen.

Det følger af medieansvarsloven § 36, stk. 1, at anmodning om genmæle i massemedierne over for oplysninger af faktisk karakter, som er egnet til at påføre nogen økonomisk eller anden skade af betydning, og som er blevet bragt i et massemedie, skal tages til følge, medmindre oplysningernes rigtighed er utvivlsom.

Som sagen foreligger påklaget finder nævnet, at der ikke er bragt faktisk forkerte oplysninger, som klagerne har krav på et genmæle overfor.

I medfør af medieansvarsloven § 49 pålægger Pressenævnet herefter den ansvarshavende redaktør af Danmarks Radio at offentliggøre et kendelsesresumé.

Advokat Johan Schwarz-Nielsen har på vegne af [K1] v/[K2] og Ejendomsselskabet [K1] ApS klaget til Pressenævnet over en udsendelse i Danmarks Radio den 17. juni 2008, idet man mener, at god presseskik er tilsidesat. Klagen omfatter videre afslag på genmæle.

### 1 Sagsfremstilling

Danmarks Radio sendte den 17. juni 2008 kl. 21.25 udsendelsen "Kontant", hvoraf følgende bl.a. fremgik:

*”Studievært (går ud af et trælegehus):* Her indvendig kan man vælge selv, hvordan man vil have det, men her udvendig der ligner [K1]s svenske huse hinanden. Det kan ende helt galt. Og det gør det. Velkommen til en trægyser. Velkommen til Kontant.

...

*Speak:* Nu går vi Træhusbagmændene efter i sømmene.

...

*Studievært:* Her mangler jo bare hr. Nilsson og hesten og Pippi-sangen, så er den svenske idyl vist total, bortset lige fra flaget. Og det er til dels et svensk projekt, som vi skal møde i aften. En rigtig god idé, med sunde træhuse, som du selv kan sammensætte. Her, der kan man få sig en gesims. Vinduerne, det kan blive til nogle andre end lige dem, der sidder i huset. Det kan få lige den farve, du vil have. Og så er huset billigt i varme. Som sagt super god idé. Virkeligheden viser sig bare at være en ganske anden, når danske [K1] går i gang med at opføre det svenske hus Väst kuststugan. Se bare her.

*Speak:* De her to familier kendte ikke rigtig hinanden, før de købte hus af firmaet [K1]. Men det skulle de komme til. [A] og [B] går i foråret 2006 med boligtanker.

*[A]:* Vi var heldigvis blevet gravide, kan man sige, og skulle have nr. 2. Og det andet hus, vi boede, det var gammelt, og det manglede et værelse. Vi ville gerne have noget større.

*Speak:* Så derfor faldt valget på et hus fra firmaet [K1], der netop på dette tidspunkt ville bygge 2 svenske træhuse lidt uden for Sorø. Familien [A og B] købte det ene på Bøgelunden 22, og [C] og [D] købte det andet på Bøgelunden 26. Det var firmaet [K1], der solgte huse til begge familier. Med referencer til både Emil fra Lønneberg og Pippi Langstrømpe-idyl sælger de huse, der er bygget i Sverige af firmaet Väst kuststugan, men samlet i Danmark. Svenske drømmehuse i god kvalitet og uden dyre ekstraregninger.

*[C]:* Jeg havde været i lag med andre leverandører af træhuse, ikke, og havde ligesom fornemmet, at det var, det var noget helt andet. Det var slet ikke så professionelt, som det her umiddelbart virkede til at være.

*Speak:* Og sådan oplevede [A] og familien det lige indtil den 5. februar 2007. Den dag ville familien [A og B]s nye hus blive leveret fra Sverige.

*[A]:* Jeg kommer så frem her til min grund her, nr. 22. Og der har vi aftalt, at vi skulle mødes, og der skete så ingenting, men lidt længere nede ad gaden, der var de i fuld sving med at bygge et hus.

*[C]:* Ja, jeg husker det tydeligt. Jeg blev ringet op af [A] klokken ti minutter over otte og blev stillet spørgsmålet, om vi havde fået foretaget de samme ændringer på vores hus, som de havde på deres. Og da jeg sagde nej til det, så sagde [A]: ”Nå, så tror jeg sgu, de har sat vores hus op på jeres grund.”

*Speak:* Ganske rigtigt. [K1]s svenske leverandør Väst kuststugan er i dette øjeblik i fuld gang med at bygge familien [A og B]s hus på Bøgelunden nr. 26 og ikke på nr. 22, som er familien [A og B]s grund. Heldigvis har de to familier bestilt næsten de samme huse, så de bliver enige om at lade byggeriet gå sin gang og aftaler med [K1], at de kan få tilpasset husene, så de svarer bedst muligt til de oprindelige aftaler.

*[D]:* De er gode sælgere, men de er dårlige håndværkere, synes jeg.

*Studievært:* Nej, [K1] er ikke sådan at arbejde sammen med, hører vi her, altså så snart kontrakterne er underskrevet. Ikke lige den bedste start for to familier, som troede, at de skulle have deres livs drømmehus. Men det skulle vise sig, at forbyttede huse, det var kun begyndelsen på deres problemer.

*Speak:* At [K1] havde forbyttet [A]s hus og sat det på den forkerte grund, det irriterede ham selvfølgelig. Men det er intet imod det kaos, han oplevede, da [K1] rent faktisk begyndte at bygge det, som skulle have været hans drømmebolig.

[A]: Det bliver sværere og sværere at få kontakt til dem. Jeg ringer meget. Skriver meget. Får ingen svar. Laver aftaler, som ikke bliver holdt.

*Speak*: Men familien støtter sig til kontrakten med [K1], hvor der står, at de er sikret et uvildigt syn med den svenske ekspertinstitution SITAC [Swedish Institute for Technical Approval on Construction], inden huset skal overtages.

[A]: Vi hæfter os enormt meget ved det uvildige syn. Altså, det var. Det var jo netop en måde, kan man sige, og specielt som tingene begynder at løbe skævt i løbet af foråret 07. Jamen, så var der alligevel nogen, der skulle kigge på det til sidst, og på den måde havde vi en eller anden form sikkerhed for, at tingene nok skulle blive i orden uanset hvad.

*Speak*: Og det har familien al mulig god grund til. Synsordningen er så god og unik, at den har trukket overskrifter i landsdækkende medier.

*[der vises klip fra TV Avisen 27. august 2005]*

*Speak*: Svenske håndværkere i svenske biler og med svenske byggematerialer er ved at opføre et nyt hus i Nordsjælland.

[K2], *Repræsentant, Väst kuststugan*: I stedet for, at det er bygherre og byggefirma, der står der og skal gennemgå og blive enige om, hvorvidt det her rigtigt eller forkert, så har en udefrakommende person, som er uvildig og er skrevet ind i kontrakten. At det er vedkommende, der bestemmer ud fra kontrakten. Ud fra tegningerne, hvad det er kunden har købt, om det så også er det, de har fået.

*Speak*: Ved det uvildige syn vurderer eksperten, hvor mange fejl og mangler det færdige hus har, og hvad det vil koste at udbedre. Det beløb sætter han så på sin rapport, og hvis bygherren ikke retter fejlene, så kan køber tilbageholde de penge i handelen.

[K2], *Repræsentant, Väst kuststugan*: Vi har så mange sager, hvor kunder og byggefirma, de kommer op at skændes. Og det vil vi gerne undgå, fordi folk skulle gerne være glade for at bo i det hus, de nu har købt.

*Speak (tilbage i Kontant-udsendelsen fra 2008)*: Og det uvildige syn hos familien [A og B] konstaterer også et væld af fejl og mangler.

[A]: Så får vi det dokument med 51 punkter, fejl og mangler og en pris, der hedder 45.000 svenske kr., hvilket overhovedet ikke svarer i overensstemmelse med, hvad der skal laves med fejl og mangler i det hus her.

*Speak*: Ifølge [A] så undervurderer den svenske ekspert altså prisen for at udbedre de mange fejl og mangler på hans hus.

[A]: Her nede, der mangler vi en sokkelflise. Her, der er så vores badeværelse, som vi ikke har kunnet bruge i. Ja, siden vi flyttede ind for ni måneder siden.

*Speak*: Så selv om det uvildige syn netop skulle være en garanti for køber ifølge [K1], så er familien lige vidt. De mener nemlig ikke, at de 45.000 svenske kr., eller det der svarer til 36.000 danske, kan dække for udbedring af fejlene. Derfor har de nægtet at betale fuld pris for huset, og nu er sagen i stedet endt i retten. Imens må [A] med familie bo i et fejlfyldt hus. Og i dag ærgrer han sig meget over at have handlet med [K1].

[A]: Jeg synes, de er nogle amatører. Jeg syntes, at små løgnehistorier og mangel på overblik. Nej, dem kan man ikke arbejde sammen med.

*Studievært*: Sådan sidder to familier i Sorø altså tilbage i dag med fejlfyldte huse efter, at de har lavet forretning med [K1]. Nu er vi jo forbrugernes program her på Kontant, men når vi støder på en lille erhvervsdrivende, der i den grad er blevet mast af et firma som [K1], så fortæller vi også den historie. Derfor skal vi nu møde en mand fra Hillerød, der har mistet sit livsværk. Han blev nemlig hyret til at gøre noget arbejde for, ja, godt gættet, [K1].

[E], *produktionsleder*: Her på denne her side havde vi alle vores gravemaskiner stående, tre styks. Og en dumper og en masse andre maskiner. Nu er der ikke noget.

*Speak*: [E] viser rundt i det, der for kun et år siden var hans livsværk, anlægssfirmaet HECA, lige indtil det gik konkurs.

[E]: Ja, det var fyldt op, så der kun var en sti ned igennem og ikke andet.

*Speak*: For [E] startede nedturen med en ordre fra [K1] i foråret 2006.

[E]: Umiddelbart var det et professionelt firma. Da vi var i gang med forhandlingerne, da var han meget professionel om tingene.

*Speak*: Men det skulle hurtigt ændre sig. Allerede inden hans folk rigtig går i gang med arbejdet i boligkvarteret her, så begynder de første advarselsslamper at blinke, og samarbejdet med [K1] det bliver hurtigt problematisk.

[E]: Der er ikke nogle aftaler, der bliver holdt. Han er svær at få fat i, både [K2], som var vores kontakt, og [J], som var hans partner. Mange gange blev der ikke taget nogen telefon på kontoret. De ringede ikke tilbage.

*Speak*: Derfor må folkene fra HECA anlæg flere gange stoppe arbejdet helt på byggepladsen, fordi pengene bare ikke kommer, når regningerne er sendt.

[3 rykkerskrivelser glider over skærmen (for hurtigt til, at det kan læses). Datoen på to fremgår, 3. januar og 6. december 2007. Den ene rykkerskrivelse er adresseret til Västokuststugan i Hellebæk.]

[E]: Vi riggede af fire gange undervejs, før vi riggede af for sidste gang.

*Speak*: Så til sidst i foråret 2007 må [E] sige stop. På det tidspunkt skylder [K1] ham over 280.000 kr., og da en anden kunde samtidig ikke kan betale sin regning, så må [E] lukke sin forretning efter over ti år som selvstændig.

[E]: Nu står det bare som en rodebutik og et forladt kontor. Så det er da ikke sjovt.

*Studievært*: Nu har vi altså hørt om forbyttede huse i Sorø. Vi har hørt om en synsordning, der alligevel ender i retten. Og vi har hørt om en gartner, der er gået konkurs på grund af [K1]. Men jo det kan faktisk godt blive værre endnu. Vi skal nemlig besøge en hel træbebyggelse, hvor alt, hvad der kunne gå galt, er gået galt.

*Speak*: Theodor Petersens Vej i Gørlose er et villakvarter anlagt i 2005 med træhuse fra det svenske firma Västokuststugan. Solgt gennem firmaets danske agent, [K1], som nøglefærdige huse. Men den varebetegnelse holder ikke, siger de første, der flyttede ind på Theodor Petersens Vej.

[F]: Jeg hedder [F].

[G]: Og jeg hedder [G], og vi vil ikke anbefale nogen at købe et hus gennem [K1]. I det her badeværelse, som ligger lige ved siden af vores børneværelse, der havde vi jo planlagt, at vi skulle stå om pusle vores næsten nyfødte baby, men vi har aldrig oplevet at have varme på det her badeværelse. Gulvvarmen virker simpelthen ikke herude. [K1] har sagt meget lidt til det faktisk. Og de har intet gjort ved det.

*Speak*: [K1] medbragte en svensk synsmand ved overdragelsen af huset. Men ligesom i Sorø var det ingen garanti for kvalitet.

[F]: Vores gulv i stuen det synker cirka halvanden centimeter henover stuens længde. Hvis man ligger en retteskinne på, kan man, ja man kan også se det med det blotte øje, at gulvet er simpelthen ikke lagt lige. Og det er de klar over, og det gør de ikke noget ved.

*Speak*: I familiens baghave ligger en støjvold mod en befærdet vej. [G] og [F] fik at vide, at volden ikke blev regnet med til deres grund, men det passede ikke.

[F]: Det effektive grundareal, det er i hvert fald 125 kvadratmeter mindre, end hvad vi troede, vi skrev under på. Fordi, at volden, kan vi ikke bruge til noget.

[G]: [K1]s reaktion på det var jo, at vi bare skulle være glade for, at vi bare havde fået.

[F]: Vores egen private kælkebakke.

*Speak*: Da familien skulle bygge garage, fik de en ny overraskelse.

[G]: Den her skellinje her. Den faktisk var næsten 1,5 m kortere i virkeligheden, end den var på tegningen. Så det betød, at vi simpelthen måtte rette vores byggeansøgning til kommunen og så sætte de reelle mål på. Vi havde ikke på noget tidspunkt fået en tegning, hvor at der var det rigtige, meget kortere mål her. Så jeg kan ikke vide mig sikker på, at den grund vi reelt har fået, det er den, som er på tegningen.

*Speak*: Også på husets anden side er grunden skrumpet ind.

[G]: Da der skulle sættes af til at lave stien, så blev vi gjort opmærksom på af anlægsgartneren, at der var nogle af de mål herude, der ikke rigtig holder vand. Nej, man kan sige i forhold til tegningen, så mangler der en halv meter på hele den skellinje her i forhold til vores hus.

*Speak*: [H] i nummer 14 kæmper også med [K1]. Han troede, han ville få et hus med indbygget carport ved gavlen, men desværre kan bilen ikke køre ind.

[H]: Ifølge det salgsmateriale og tegningerne vi har fået af [K1], da var der tegnet en indkørsel her, der skulle gå langs med grunden og så rundt om denne her stolpe og så ind i carporten. Men det kan jeg jo konstatere, nu hvor det er blevet realiseret, at det kan på ingen måde lade sig gøre. Så vi kan ikke komme ind med bilen, så nu holder den her ude bag ved i stedet for.

*Speak*: Familien [H] måtte flytte ind, før køkkenet var færdigt.

[H]: Der var ikke nogen ovn, og der var ikke nogen køkkenskuffer eller noget som helst, så vi kunne ikke lave mad før en gang i september eller oktober.

*Speak*: Byggesjusk og brudte løfter har været dagens orden lige siden. Hylder til et skab er ikke leveret, og der er lugtgener fra kloakken.

[H]: Alt det ekstra vi har købt ud over standard igennem [K1], det hele er gået op i hat og briller. Altså, der er intet, der er kommet på plads via dem. Det der er gået via [K1].

*Speak*: Også i nummer 18 er man utilfreds med [K1] og Västskustugan.

[I]: Vi havde varmeapparat sat op i vinters. Et ganske almindeligt standard varmeapparat, fordi vi kunne ikke varme op med gulvvarme i alle værelserne. Vi kontakter dem jo gang på gang, men der sker bare ingenting.

...

*Studievært*: Forbytning, fejl og mangler, dem er der nok af, men den største bombe under familiernes økonomi, det er varmeregningen. Og det er jo ret overraskende, for [K1], den fortæller mulige købere af husene, de er billige i drift. De er nemlig miljøvenlige lavenergihuse. Men mange af beboerne kan altså afvise, at man kan stole på [K1]s løfter om lavt energiforbrug.

*Speak*: Mange af familierne i Gørløse-bebyggelsen kan berette om tårnhøje energiregninger.

[I]: Vi købte et lavenergihus, troede vi. Med et forventet årlig energiforbrug på cirka 11.000. Det var, hvad der stod i salgsopstillingen, men reelt set så er vi endt med en elregning på cirka 25.000 og en fjernvarmeregning på 11-12.000 kr. årligt. Der er et eller andet helt galt, der. Og jeg ved ikke, hvad det er, der er galt. Om det er genindvindingspumpen eller isoleringen, eller hvad pokker det er, men det er i hvert fald ikke et lavenergihus.

*Speak (over telefonen)*: Og det burde det være. Både ifølge de varme salgstaler for husene og ifølge papirerne i byggesagen, hvor der udtrykkelig står lavenergihus. Og hør hvad en sælger siger, når man ringer op som interesseret køber, og spørger til energiforbruget i husene.

*Speak*: Får man en væsentlig besparelse på varmeudgifterne?

[K2], *Direktør for [K1] (telefonsamtale)*: Ja, det kører jo efter nogle helt andre energikrav, end det man er vant til i et brugt hus.

*Speak*: Her er altså ingen tvivl om de miljørigtige løfter. Kontant aflægges nu besøg med skjult kamera i et prøvehus for at høre, hvordan [K1] præsenterer husenes energiforbrug.

[J] (*optaget med skjult kamera*): Et hus, som dette her, vil med dagens energipriser inklusiv tilskud eller abonnement til fjernvarme, som man jo skal betale, ligger det her i omegnen af 18-19.000 kr. – 18.000 kr. cirka om året i opvarmning. Og det er vand, og det er varme. Det er det hele.

*Speak*: Det årlige energiforbrug skulle altså kunne holdes på 18.000 kr., hører vi, men beboerens virkelighed er en ganske anden.

[L]: Vi har været oppe og betale næsten 23.000 kr. sidste år. Kun i el. Og cirka 12.000 i varme og det har vores pengepung overhovedet ikke råd til. Det er alt, alt for meget, end hvad vi har. Hvis det fortsætter sådan, så har vi slet ikke råd til at bo her.

*Speak*: Frustrationerne over el- og varmeregningerne er store i hele bebyggelsen.

[M]: Vi er meget utilfredse med mange ting, men det største er nok vores elregning. Eller vores varmeregning. De er simpelthen skyhøje. Og det er vanvittigt.

*Speak*: Kontant beder en energikonsulent gennemgå et af husene for at slå fast, om beboerne er blevet snydt, da de blev lovet lavenergihuse.

[M]: Specielt fik vi lovning på, at det var et lavenergihus. Og det vil sige, jeg tror, de sagde mellem 7 og 10.000 kr. i varme, ikke. Alt i alt vil jeg sige, at fra jeg flyttede ind første juli 2006 til dags dato, har jeg betalt el og varme knap 52.000 kr. Det er mange penge.

*Speak*: Kontakt har forsynet Søren Kristensen med tegninger over huset, salgsmaterialet på huset og [M]s regninger fra de to år, hun har boet i huset.

*Søren Kristensen, Energikonsulent*: Det jeg var i tvivl om, det var, om der var ordentlig isolering her. For det er ikke vist på denne tegning her.

*Speak*: Salgsmaterialet er vildledende. For her mangler oplysninger om det almindelige elforbrug.

*Søren Kristensen*: Det er jo åndssvagt, at man ikke har puttet almindelig el på også, ikke. Fordi det du ser, der står, der skal bruges 7-8.000 kWh om året, så står der bare til varme. Og din måler, den tæller jo også alt det andet strøm, du bruger.

[M]: Men der må være et eller andet galt, ikke? Helt vildt altså, det kan jo ikke være rigtigt.

...

*Speak*: Søren Kristensen konstaterer, at husets elforbrug er klart højere, end det burde være i et lavenergihus. På årsbasis er der brugt 52 % mere til el, end salgsmaterialet lover. Han ser nu på den eldrevne varmepumpe og genvækstanlægget.

*Søren Kristensen*: Så man kan sige, der er et eller andet, der ligger og laver noget galt.

*Speak*: Og konstaterer, at fejlen sandsynligvis ligger i konstruktionen af varme anlægget.

*Søren Kristensen*: Da man har gået over fra elvarme. Du kører det helt kun med elvarme. Og så gået over og fået fjernvarme ind, så har man ikke fået lavet omkoblingen. Måske ikke fået lavet omkoblingen ovre ved varmepumpen korrekt, sådan så du bruger strøm til opvarmning af det varme vand, hvor du kunne have brugt fjernvarme.

*Speak*: Selve huset er okay, konstaterer energikonsulenten.

*Søren Kristensen*: Det ser ud til at være godt nok, ja.

*Speak*: Men det er ikke et lavenergihus efter de seneste forskrifter. Og elregningen kan reduceres betragteligt, hvis varme anlægget bliver lagt om.

*Søren Kristensen*: Det er teknikken, der skal laves noget på, og det er til at ordne.

[M]: Det lyder godt.

*Speak:* Efter energikonsulentens besøg har en gruppe beboere holdt møde og er blevet enige om at rejse en fællessag.

[G]: Og så vil vi få lavet en uvildig gennemgang af anlæggene, og de fejl og mangler, der bliver fundet, dem skal Västkoststugan selvfølgelig betale for at få udbedret. Så vil vi hyre noget advokatbistand for at få noget kompensation fra Västkoststugan til de alt for høje varmeudgifter, vi har haft.

*Studievært:* Nu ville jeg gerne have haft [K1] eller deres svenske leverandør Västkoststugan til en kop kaffe og en kanelbulle her i forhaven. For det ville jo være rart at høre deres forklaring på de mange fejl og deres tomme energiløfter. Men hverken [K1] eller deres svenske samarbejdspartner havde lyst til at komme i studiet eller stille op til et interview. Vi fik dog en slags aftale om at besøge [K1], og det gjorde vi så.

*Speak:* Utilfredse husejere i både Gørløse og Sorø vil gerne have afsluttet deres langtrukne og dyre byggesager med [K1].

[C]: Altså vores oplevelse af dem er jo, at det er et useriøst firma med nogle useriøse mennesker, og det er jo rystende, at man kan forvalte folks penge og drømme på den måde, som de to gør. For de kan jo faktisk ødelægge ens fremtid.

*Speak:* Det billede kan [K1] imidlertid slet ikke genkende.

[K2]: Det er ærgerligt. Det er ikke sådan, vi er.

*Speak:* Direktør [K2] og hans partner [J] står bag [K1]. De vil ikke lade sig interviewe, men kommer med en erklæring, hvor de afgiver dette løfte til husejerne i Sorø:

[K2], ejer, [K1]: Til hver en sag respekterer vi udfaldet af en retssag. Og når det er kommet så langt, at der er kommet retssag på, bliver vi nødt til at vente med at gøre mere ved tingene, indtil den er færdig. Vi kan ikke begynde at lave noget halvt midt i det hele, som måske ikke bliver til noget i en retssag.

*Speak:* Omkring husene i Gørløse så lægger [K1] hele ansvaret for de mange problemer over på det svenske firma, Västkoststugan, som har leveret husene.

[K2]: Vi har stået som formidler mellem kunderne og svenskerne, og i den udstrækning, at der har været brug for oversættelse af enkelte tekniske spørgsmål eller noget andet, eller over for kommunen skulle spørge om noget, jamen, så har vi skullet stå for at oversætte de ting, der har været der. Vi har også haft kontakten med kunderne. Vi har stået for at skulle videreformidle alt, hvad der har været af reklamationer, og vi har gjort det – ja, lige ud, jeg kan ikke sige på minuttet, men altså er der kommet én om fredagen, så er den sendt om mandag morgen.

*Speak:* Men det er svenskernes beslutning, hvor meget der skal gøres ved manglerne i Gørløse, og hvor hurtigt det skal gå.

[K2]: Havde det været vores egen sag, jamen så havde vi kunnet gøre det med det samme. Så kunne vi bestemme over pengepungen. Så derfor så. Det har ikke gået, som vi havde lyst til. Vi har det dårligt med, at der er en masse familier derude, der ikke har fået tingene udbedret i den udstrækning, som vi også gerne ville gøre det.

*Speak:* Så Kontant tager på tur til Sverige. Fyldt med idylliske træhuse og god stemning, netop det som [K1] gerne vil sælge til danskerne. Västkoststugan, de ønsker ikke at stille op til et interview.

[N], Västkoststugan, Mjöbäk, Sverige: Vi forhandler ikke gennem tv eller radio på den måde.

*Speak:* Men vi satser på at den svenske direktør vil ombestemme sig og komme med en udtalelse ligesom [K1]. Og i telefonen påtager han sig da også ansvaret for problemerne ved firmaets huse i Gørløse.

[N] (over telefonen): Hvis vi har ansvaret, påtager vi os ansvaret. Selvfølgelig gør vi det. Det har vi altid gjort. Västkoststugan er ikke noget useriøst firma. Vi påtager os vores ansvar.

*Speak:* Og hvad har I tænkt jer at gøre ved [K1]?

[N]: Det er noget internt. Det skal vi ikke forhandle med dig om. Er det så stort et problem, som du siger, så kommer vi til at overveje det, selvfølgelig.

...”

Danmarks Radios journalist, [O], mødtes den 13. juni 2008 med [K2] og [J], da [K2] og selskabet som udgangspunkt ikke ønskede at stille op til kamera, men gerne ville udtale sig til det kommende program. Under samtalen blev det i detaljer oplyst, hvorfor udsendelsen ville være kritisk over for bebyggelsen i såvel Sorø som Gørlose – herunder klagers rolle i byggesagerne og elregningers størrelse. Journalisten fremviste byggetilladelser fra kommunen, hvoraf klagerens navn fremgik. Journalisten gjorde videre opmærksom på anlægsgartnerens konkurs, men henviste til en anden journalist, der undersøgte denne del af programmet. [K2] og [J] gjorde opmærksom på, at de ikke havde ansvaret for hverken byggeriet i Gørlose eller gartnerens konkurs, men blot videresendte klagerne til Sverige. I relation til anlægsgartnerfirmaet oplystes det, at man havde modtaget et brev fra SKAT. Klagerne fik udleveret telefonnummeret til journalist [P], der arbejdede med denne del af programmet. Det aftaltes, at [O] tillige opfordrede [P] til at kontakte til klagerne.

For så vidt angik Bøgelunden 22 og 26 ønskede [K2] ikke at udtale sig, så længe sagerne var verserende. [K2] udtalte sig herefter til kamera vedrørende bebyggelsen i Gørlose, hvilket fremgik af udsendelsen den 17. juni 2008.

Advokat Johan Schwarz-Nielsen meddelte igen ved e-mail af 16. juni 2008 til Danmarks Radio, at klager ikke ønskede at deltage i et interview vedrørende Bøgelunden 22 og 26 i Sorø, så længe sagerne verserede, men anmodede om, ”at nærværende mail [ca. 3 sider] bliver læst op i udsendelsen”.

Advokaten klagede den 9. juli 2008 over udsendelsen til Danmarks Radio, der ved e-mail af 26. august 2008 afviste klagen.

Af HECA Anlæg ApS’ accept af 8. maj 2006 på anlægsarbejde vedrørende 20 boliger i Gørlose fremgår det, at brevet er sendt til ”Väst kuststugan, Att.: [K2]” i Hellebæk.

## **2 Parternes synspunkter**

### **2.1 Klagerens synspunkter**

Advokat Johan Schwarz-Nielsen har anført, at klager er dansk agent for fabrikanten, Väst kuststugan i Sverige.

#### *Sorø*

Advokaten har anført, at klager i egenskab af agent for Väst kuststugan har solgt de to grunde i Sorø, Bøgelunden 22 og 26. Husene i Sorø var ikke byttet om. De er ens i grundformen og opført på ens fundamenter. Der var tale om ubetydelige tilretninger, der vedrørte arbejde, som blev udført efter, at råhusene var opført.

[K2]s manglende vilje til at udbedre manglerne på Bøgelunden nr. 22 og 26 i Sorø skyldes, at køberne trods gentagne påkrav ikke ville berigtige købesummen. Klager gjorde udbedringerne betinget af, at køberne kun tilbageholdt de af vurderingsmanden fastsatte beløb på henholdsvis 32.000 og 36.000 kroner, og frigjorde resten af gælden. Dette ville køberne ikke efterkomme og gjorde gældende, at husene var opført i strid med byggetilladelserne. Køberne har fået økonomisk kompensation for den forsinkede opførelse. Det burde have fremgået af udsendelsen.

#### *Gørlose*

Advokaten har navnlig anført, at Väst kuststugan var bygherre vedrørende opførelsen af de 25 boliger, og at det er det svenske selskabs navn, som fremgår af slutsedler og købsaftaler. [K1] har fungeret som sælger i samarbejde med en statsautoriseret ejendomsmægler og har medvirket til gennemførelse af

projektet. [G], Gørløse, har ikke henvendt sig til klager siden overtagelsen, men har rettet henvendelse til Väst kuststugan. Det er derfor med urette, at [K1] er blevet inddraget i relation til Gørløse-husene.

I udsendelsen kritiseres det, at klager har omtalt husene i Gørløse som lavenergihuse. Reglerne for at kunne betegne huse 'lavenergihuse' er ændret pr. 1. april 2006, og husene opfylder ikke de nye regler, men da tilladelsen til Gørløse-opførelserne blev opnået i 2005, og da de fleste af husene er solgt samme år, opfyldte husene daværende regler på salgstidspunktet.

I udsendelsen klager [M], [H] samt [L og Ls mand] over varmemeforbruget. Klager har opfordret dem til at fremsende dokumentation for et forhøjet varmemeforbrug. [L og Ls mand]s opgørelser viste efterfølgende et normalt forbrug. I relation til [H] har klager oplyst, at han af Väst kuststugan er blevet tilbudt en kompensation. En stor del af varmeudgifterne skyldes ikke forbruget, men energiprisernes stigning. [G]s hus er udbudt til salg på boligsiden.dk, hvor huset sælges som 'lavenergi familiebolig'. Der er i den forbindelse fremlagt en salgsopstilling med et årligt varmemeforbrug på 9.888,00 kr. (elforbruget fremgår ikke).

Under rundvisningen optaget med skjult kamera forklarede sælger [J] forholdene omkring de ændrede regler. Køberne kan næppe være uvidende om, at der oveni varmeudgifter skal påregnes eludgifter. Det var unødvendigt at anvende optagelser foretaget med skjult kamera for at påvise dette. [J] sagde ikke noget ukorrekt, og optagelsen burde derfor ikke have været anvendt.

#### *HECA Anlæg ApS*

Udsendelsen giver fejlagtigt indtryk af, at det er [K1], som anlægsgartnerfirmaet har et udestående med. Forholdet er rettelig det, at udeståendet er med Väst kuststugan, som også er kontraktspart i forhold til gartnerfirmaet. I udsendelsen vises en faktura, men øverste venstre hjørne holdes skjult, så seerne ikke gøres bekendt med, at adressaten er Väst kuststugan. Fakturaerne er fremsendt til Väst kuststugan via [K1] i Hellebæk.

Väst kuststugans og HECA Anlæg ApS' samarbejde havde kun varet i nogle måneder, før Väst kuststugan fra SKAT modtog meddelelse om, at betaling med frigørende virkning kun kunne ske til SKAT. Samarbejdet med Väst kuststugan kan derfor ikke være årsag til gartnerfirmaets konkurs. I forbindelse med konkursens behandling ved skifteretten er der ikke rejst krav mod [K2].

#### *Forelæggelse og genmæle*

Advokaten har endvidere anført, at Danmarks Radio rettede henvendelse vedrørende udsendelsen for kort tid inden offentliggørelsestidspunktet. Første henvendelse fandt således sted telefonisk den 12. juni 2008 kl. 10 samtidig med, at der blev afholdt syn og skøn i Sorø. Klager ønskede ikke at deltage som interview-offer i udsendelsen. Danmarks Radio burde have indarbejdet klagers kommentarer som fremsendt ved e-mail 16. juni 2008. Kommentarerne burde have været læst i sin helhed. Alternativt kunne redegørelsen have været lagt på hjemmesiden, og studieværten kunne have henvist til denne.

Advokaten har endelig anført, at klagerne er berettiget til at få bragt et genmæle vedrørende de faktisk forkerte oplysninger, og at dette skal offentliggøres på samme måde som den påklagede udsendelse.

### **2.2 Danmarks Radios synspunkter**

Danmarks Radio har anført, at [K1] over for køberne fremstår som Väst kuststugans repræsentant i Danmark. Både når der indgås købsaftaler og på hjemmesiden træhus-gruppen.dk er varemærket "Väst kuststugan" anført ved siden af klagers.

#### *Sorø*

Danmarks Radio har anført, at køberne af de to huse i Sorø fortalte om et forløb, der havde været præget af fejl fra starten. Husforbytningen var sigende for forløbet. Ved det uvildige syn takseredes manglerne på det ene hus til 36.000 kroner, men køber mener, at udbedringerne vil blive dyrere og har bl.a. fremvist et fejlkonstrueret badeværelsesgulv. Det konkluderes, at familierne i Sorø derfor har "nægtet at betale

fuld pris for husene, og nu er sagen i stedet endt i retten". En så detaljeret redegørelse om forløbet som fremsendt ved e-mail af 16. juni 2008 ville fylde uforholdsmæssigt meget i udsendelsen. På denne baggrund blev seerne informeret om, at der var en tvist, der var genstand for behandling ved domstolene.

#### *Gørlose*

Danmarks Radio har anført, det af kommunens byggetilladelse fremgår, at husene i Gørlose er lavenergi-huse. Der er ved salget ikke redegjort for, at der ud over de stipulerede udgifter til opvarmning også skal tillægges elforbrug. En uafhængig energikonsulent gennemgik [M]s varmekonsum og konstaterede, at [M]s elforbrug var 52 procent højere end oplyst i salgsmaterialet, hvilket angiveligt skyldes en fejl i konstruktionen. Forskellen mellem salgsmaterialet og de faktiske udgifter hos [L og Ls mand] var af en sådan størrelse, at det ikke alene kunne skyldes prisudviklingen fra 2005 til udsendelsen. Klager bekræftede den 13. juni 2008, at man havde besvaret henvendelser fra familien Schou.

[K1] sælger stadig husene som energivenlige huse. Dette kunne kun dokumenteres ved at anvende skjult kamera. Potentielle købere får ikke indtryk af, at energiforbruget er et problem. Under fremvisningen oplyses det således, at energiforbruget alt medregnet medfører en årlig udgift på 18-19.000 kroner, hvilket svarer til købsaftalerne, men er langt fra de faktiske udgifter. [H]s skønsrapport er ikke udleveret til Kontants journalist, og hans kompensation fremgik ikke af redegørelsen af 16. juni 2008.

#### *HECA Anlæg ApS*

Samtlige fakturaer er fremsendt til [K1]s firmaadresse, og HECA Anlæg ApS har indtil sidste fase kommunikeret med [K1]. Gartnerfirmaet opfattede sig som hyret af Västskustugans danske repræsentant. Ifølge kurator har HECA Anlæg ApS stadig et tilgodehavende fra oktober 2007 vedrørende Västskustugan/[K1].

#### *Forelæggelse og genmæle*

Danmarks Radio kontaktede telefonisk [K2] den 12. april 2008 uden at være bekendt med, hvor han befandt sig, og klager gennemførte også samtalen. Der var på dette tidspunkt 6 dage til udsendelsen, 4 hverdage og 2 weekenddage. [K2] afviste at kommentere enkeltsager og at udtale sig til kamera eller som gæst i udsendelsen. Mediet har refereret klagerens overordnede forklaringer, ligesom klageren fik rigeligt med tilbud om at lade sig interviewe om emnet.

Danmarks Radio har endelig afvist at bringe et genmæle.

### **3 Pressenævnets begrundelse og afgørelse:**

I sagens behandling har følgende nævnsmedlemmer deltaget:

Thomas Rørdam, Hans Peter Blicher, Kaare R. Skou og Bodil Mørkøv Ullerup.

Efter det oplyste lægger Pressenævnet til grund, at [K1] har formidlet træhuse produceret af Västskustugan til danske købere og derved fungeret som mellemhandler mellem den svenske producent og køberne. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere Danmarks Radio for i udsendelsen at inddrage [K1] i relation til huskøbene i Sorø og Gørlose.

#### *Sorø*

Pressenævnet finder, at indslaget kan give det fejlagtige indtryk, at der er sket en forveksling af huse på Bøgelunden 22 og 26, som vedrører råhusenes konstruktion. Det oplyses imidlertid også i indslaget: "Heldigvis har de to familier bestilt næsten de samme huse, så de bliver enige om at lade byggeriet gå sin gang og aftaler med [K1], at de kan få tilpasset husene, så de svarer bedst muligt til de oprindelige aftaler." På den baggrund finder Pressenævnet, at forvekslingsproblemet ikke har nogen væsentlig selvstændig betydning, men at afgørende er, om de solgte huse var mangelfri ved færdiggørelsen.

Det oplyses i udsendelsen, at der for det ene hus' vedkommende ved det uvildige skøn blev konstateret mangler svarende til en samlet udbedringsomkostning på ca. 36.000 kr., men at køber ikke fandt, at dette beløb i tilstrækkelig grad kompenserede ham for manglerne, og at der derfor verserer en retssag om

spørgsmålet. I udsendelsen lægges der op til kritik af, at Väst kuststugan har etableret en skønsordning, som ikke fungerer tilfredsstillende, men Pressenævnet finder, at der ikke i den anledning er grundlag for at udtale kritik af Danmark Radio. Der er heller ikke i øvrigt grundlag for at udtale kritik i anledning af omtalen af forløbet vedrørende Sorø-husene.

#### *Gørløse*

Sådan som sagen foreligger oplyst, har nævnet ikke mulighed for at vurdere, om salgsmaterialet indeholdt retvisende oplysninger om det forventede årlige energiforbrug inkl. eludgifter. På den baggrund og da energikonsulent Søren Kristensens har udtalt, at de høje eludgifter skyldes fejl i konstruktionen af varme anlægget, som kan ordnes, udtaler nævnet ikke kritik af omtalen af energiproblemerne i Gørløse-husene.

Vedrørende optagelserne foretaget med skjult kamera bemærker Pressenævnet, at det som udgangspunkt er betænkeligt at bringe oplysninger indhentet med skjult kamera, uden at efterfølgende samtykke er tilvejebragt. En sådan fremgangsmåde kan kun være berettiget efter en nøje afvejning af den samfundsmæssige interesse i forhold til den enkeltes krav på beskyttelse i hvert tilfælde. Såfremt der ikke er indhentet et efterfølgende samtykke til offentliggørelse af optagelserne følger det af nævnets praksis, at offentliggørelsen skal tjene en samfundsmæssig interesse, der klart overstiger hensynet til den eller de personer, der er optaget med skjult kamera, og at den nødvendige journalistiske dokumentation ikke eller kun meget vanskeligt kan skaffes på anden måde.

Pressenævnet finder, at det efter omstændighederne kan være af samfundsmæssig interesse at belyse en sælgers adfærd i forbindelse med indgåelse af ejendomshandler. På den baggrund finder nævnet det berettiget, at Danmarks Radio underkastede [K1]s oplysninger om husenes energiforbrug en kritisk vurdering. Nævnet finder imidlertid, at det ikke er godtgjort, at sælgeren, [J], har givet urigtige eller vildledende oplysninger om energiudgifterne vedrørende det pågældende prøvehus. Således er spørgsmålet til [J] ikke medtaget, og det er ikke klart fra det svar, [J] giver journalisten, om beløbet på de 18.000-19.000 kr. også omfatter udgifter til el. På den baggrund *udtaler Pressenævnet sin kritik* af, at Danmarks Radio offentliggjorde de skjulte optagelser.

#### *HECA Anlæg ApS*

Regningerne for anlægsarbejdet og et brev fra SKAT blev sendt til [K1], og det må efter de foreliggende oplysninger lægges til grund, at [K1] også i denne sammenhæng fungerede som Väst kuststugans repræsentant. Uanset det måtte være Väst kuststugan, der indgik kontrakten med gartnerfirmaet, finder nævnet herefter ikke grundlag for at kritisere Danmarks Radio for at have givet indtryk af, at [K1] i foråret 2007 havde et udestående med HECA Anlæg ApS.

Som sagen foreligger oplyst har nævnet ikke mulighed for at tage stilling til baggrunden for gartnerfirmaets konkurs og det økonomiske mellemværende mellem firmaet og Väst kuststugan/[K1]. Nævnet udtaler derfor ikke kritik af Danmarks Radio vedrørende omtalen af HECA Anlæg ApS.

#### *Forelæggelse og genmæle*

Pressenævnet finder, at oplysningerne i udsendelsen kan være skadelige, krænkende eller virke agtelsesforringende for ejendomsselskabet og [K2], og at oplysningerne derfor har skullet efterprøves, inden de blev bragt, først og fremmest ved forelæggelse for klagerne. Klagerne afviste at deltage i et interview, men udtalte, at det var Väst kuststugans beslutning, hvordan reklamationer vedrørende Gørløse-bebyggelse skulle imødekommes, og at man ikke ønskede at kommentere de verserende sager i Sorø. Under disse omstændigheder finder nævnet, at Danmarks Radio i fornødent omfang har medtaget klagerne kommentarer i udsendelsen. Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at klagerne blev kontaktet for kort tid inden offentliggørelsen af udsendelsen.

Det følger af medieansvarsloven § 36, stk. 1, at anmodning om genmæle i massemedierne over for oplysninger af faktisk karakter, som er egnet til at påføre nogen økonomisk eller anden skade af betyd-

ning, og som er blevet bragt i et massemedie, skal tages til følge, medmindre oplysningernes rigtighed er utvivlsom.

Som sagen foreligger påklaget finder nævnet, at der ikke er bragt faktisk forkerte oplysninger, som klagerne har krav på et genmæle overfor.

I medfør af medieansvarsloven § 49 pålægger Pressenævnet herefter den ansvarshavende redaktør af Danmarks Radio at offentliggøre følgende:

*”Speak: Pressenævnet har udtalt kritik af Danmarks Radio og pålagt os at offentliggøre følgende:*

*Den 17. juni i Kontant omtalte DR ejendomsselskabet [K1]. Selskabet formidlede træhuse fra det svenske firma Västakuststugan til danske købere. I Kontant blev der blandt andet vist optagelser fra en husfremvisning med en af [K1]s sælgere. DRs journalister agerede potentielle købere under fremvisningen og optog mødet med skjult kamera, fordi man ville påvise, at [K1] gav vildledende oplysninger om husenes energiforbrug.*

*[K1] har klaget til Pressenævnet over offentliggørelsen af de skjulte optagelser.*

*Nævnet finder det berettiget, at Danmarks Radio underkastede [K1]s oplysninger om husenes energiforbrug en kritisk vurdering.*

*Da optagelserne med skjult kamera imidlertid ikke med tilstrækkelig klarhed påviste, at sælgeren gav urigtige eller vildledende oplysninger under fremvisningen, finder Pressenævnet det uberettiget at anvende optagelserne med skjult kamera, og nævnet udtaler sin kritik af Danmarks Radio.*

*Hele nævnets kendelse kan læses på Pressenævnets hjemmeside [pressenaevnet.dk](http://pressenaevnet.dk). ”*

Afgjort den 16. december 2008