

J.nr. 2023-0066 UL/li

København, den 11. december 2023

## KENDELSE

*Klager*

mod

Ejendomsmæglere MDE  
Daniel Q. Brodersen og Thejs L. Davidsen  
Mellemgade 13  
5600 Faaborg

Nævnet har modtaget klagen den 2. juli 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har givet klager mangelfulde oplysninger om en nedgravet olietank, og om de indklagede i givet fald skal erstatte klagers udgifter til opgravning af tanken.

### **Sagens nærmere omstændigheder er følgende:**

Klager ønskede at købe en ejendom, som de indklagede havde til salg.

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælgerne den 4. februar 2021 købte klager ejendommen for 775.000 kr. til overtagelse den 1. juni 2021.

Handlen var betinget af klagers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

J.nr. 2023-0066 UL/li

Af købsaftalen fremgik, at klager i forbindelse med handlen havde fået udleveret kopi af BBR-Meddelelse, Ejendomsdatarapport og tankattest og dokument om afblænding.

Af standardvilkår til købsaftalen fremgik bl.a.:

**Ejendommens fysiske forhold**

Sælger oplyser:

[...]

at olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig.

Af salgsoptilling af 4. februar 2021, som hørte til købsaftalen, fremgik bl.a.:

**Ejendomsdata:**

[...]

Varmeinstallation: Naturgas

[...]

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.600,00 Forbrug: 2.325 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2010

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

De indklagede har oplyst, at det udleverede dokument om afblænding så således ud:

gamle tank &  
 grønvej 3. etage  
 olietank skuffet  
 modellet B. Køl.  
 or. 17.84

I den udleverede ejendomsdatarapport af 1. februar 2021 fremgik bl.a.:

J.nr. 2023-0066 UL/li

## Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Ja

Der gives oplysninger om olietanke, som er omfattet af olietankbekendtgørelsen (BEK 724/2008).

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningssteminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes.

Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Hvis der er svaret "Ja" til at der er registreret olietanke på ejendommen, men den enkelte olietank ikke er vist i Ejendomsdatarapporten, fremgår detaljerede oplysninger om olietankene af BBR-meddelelsen.

Oplysninger vedr. Olietanke er indhentet d. 1. februar 2021

[...]

<b>Olietank</b>	
Nummer for teknisk anlæg.....	1
Etableringsår.....	1983
Fabrikationsår.....	1983
Størrelsesklasse.....	Under 6.000 l
Størrelse.....	1.500 l
Placering.....	Nedgravet
Fabrikationsnr.....	307678
Typegodkendelsesnr.....	01-000
Indhold.....	Fyringsgasolie
Materiale.....	Stål
<b>Olietank</b>	
Nummer for teknisk anlæg.....	2
Etableringsår.....	1962
Størrelsesklasse.....	Under 6.000 l
Størrelse.....	2.500 l
Placering.....	Nedgravet
Sløjfning.....	Tanken er afblændet
Sløjfningsår.....	1984
Indhold.....	Fyringsgasolie

Af den udleverede BBR-Meddelelse af 10. januar 2020 fremgik bl.a.:

J.nr. 2023-0066 UL/li

### Oplysninger om tekniske anlæg

Pr. 1. januar 2012 skal oplysninger om olietanke oplyses og registreres i BBR. Derfor er de oplysninger, som kommunen i forvejen har været i besiddelse af, blevet samlet i BBR. Hvis der er uoverensstemmelse mellem olietankoplysningerne på BBR-meddelelsen og de faktiske forhold, har ejeren pligt til at meddele dette til kommunen.

#### Anlægsnr.: 1

[...]

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Tank (Produkt på væskeform)

Etableringsår: 1983

Placering: Nedgravet/underjordisk

Typegodkendelsesnr.: 01-000

Indhold: Fyringsgasolie

Materiale: Stål

Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: 1

Fabrikationsnr.: 307678

Størrelse: 1500 L

Fabrikationsår: 1983

#### Anlægsnr.: 2

[...]

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Tank (Produkt på væskeform)

Etableringsår: 1962

Placering: Nedgravet/underjordisk

Sløjfningsår: 1984

Indhold: Fyringsgasolie

Driftstatus: Ikke i drift

Størrelsesklasse: 1

Sløjfning: Tanken er afblændet

Størrelse: 2500 L

[...]

#### Energioplysninger

Varmeanstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Opvarmningsmiddel: Naturgas

Supplerende varme: Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)

De indklagede har ikke fremlagt dokumentation for, hvilken tankattest der blev udleveret til klager i forbindelse med handlen. Klager har oplyst, at hun på trods af oplysninger i købsaftalen om, at hun fik udleveret tankattest, ikke har fået udleveret nogen attest.

I forbindelse med at klager i 2023 ønskede at sælge ejendommen igen, skrev klagers nye ejendomsmægler den 2. maj 2023 til de indklagede bl.a.:

Vi har fået ovennævnte ejendom til salg - købt via jer i februar 2021.

Vi kan se at der er 2 olietanke på ejendommen, hvoraf den ene er i drift.

Sælger oplyser, at der hende bekendt ikke skulle være en aktiv olietank. Vil du sende den dokumentation for at tanken fra 1983 er sløjet.

Vi har gennemlæst købsaftalen og kan ikke her se, at der nævnt nogle olietanke overhovedet.

De indklagede kunne ikke give nogle oplysninger til klager og klagers nye ejendomsmægler.

J.nr. 2023-0066 UL/li

Klager har fremlagt faktura af 23. juni 2023 på opgravning af den ene olietank, herunder tømning og bortskaffelse af dieselolie:

## FAKTURA

### Opgravning af olie tank

Beskrivelse	Antal	Stk. pris	Sum
Montør timer ( [...] ) 24-05-23	6	455,00	2.730,00
jordloppe	1	100,00	100,00
Harpet muldjord m3	1	290,00	290,00
Græsfrø pr kg	1	48,00	48,00
Bundgrus	2	120,00	240,00
Montør timer (24-05-2023 - [...])	6	455,00	2.730,00
Montør timer ( signe kontor )	2	455,00	910,00
Montør timer (23-06-2023 - [...])	0,5	455,00	227,50
HITACHI ZX19U-6 ( Pr Time )	2	250,00	500,00
Humbaur tip trailer 3500 kg	1	500,00	500,00
Bortskaffelse af Overskydende diesel 75 liter fra tank samt 1500 liter tank	1	375,00	375,00
Hjælpe materialer fra firmabil	1	200,00	200,00
Subtotal			8.850,50
Moms (25%)			2.212,63
<b>Total</b>		<b>DKK</b>	<b>11.063,13</b>

(Momsfrit beløb: kr 0,00 - Momspligtigt beløb (25%): kr 8.850,50 )

Klager har oplyst, at det var olietanken, der lå ud mod vejen, som blev gravet op, og at dette var olietanken fra 1983.

Klager har fremlagt yderligere bilag om olietankene indhentet hos kommunen. Af dokument fra 1983 fremgår, at den eksisterende olietank afblændes, og at den erstattes af en ny nedgravet olietank. Klager har oplyst, at hun ikke fik udleveret dette bilag i forbindelse med sit køb.

### Klager har bl.a. anført:

De indklagede har ikke i forbindelse med købet oplyst klager om, at der på ejendommen var en ulovlig olietank, der ikke var korrekt afblændet.

Af salgsoptillingen fremgik alene, at varmeinstallationen i ejendommen primært var naturgas og sekundært brændeovn.

De indklagede skal derfor erstatte klagers udgifter til opgravning af den ulovlige

J.nr. 2023-0066 UL/li

olietank med 11.063 kr.

Var klager i forbindelse med købet blevet oplyst om, at der var en ulovlig olietank, der ikke var korrekt afblændet, ville klager have taget forbehold i købsaftalen. Klager har ikke haft advokat på i handlen.

Klager blev først bekendt med forholdet, da klager i 2023 satte ejendommen til salg igen, og klagers nye ejendomsmægler oplyste, at der skulle styr på olietanken inden et salg.

De indklagede burde have foretaget nærmere undersøgelser af forholdene omkring den nedgravede olietank, herunder bedt sælger om at fremlægge dokumentation for, at afblændingen var sket korrekt og anmeldt til kommunen. Alternativt burde de indklagede udtrykkeligt have oplyst klager om forholdet i købsaftalen.

### **De indklagede har bl.a. anført:**

De indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

De indklagede har ikke længere adgang til sagens dokumenter, hvorfor de indklagede henholder sig til de dokumenter, som klager har fremlagt.

Klager fik i forbindelse med handlen udleveret ejendomsdatarapporten og BBR-Meddelelsen, hvoraf fremgik, at der var to olietanke på ejendommen, hvoraf kun den ene var registreret som afblændet. Uanset om klager fik udleveret tankattest og yderligere bilag om olietankenes placering eller ej, ændrer dette ikke på, at klager via de øvrige dokumenter modtog oplysning om, at kun den ene tank var registreret afblændet.

I købsaftalen er indsat forbehold for klagers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. De indklagede må ikke som repræsentant for sælger rådgive klager, men alene opfordre klager til at søge bistand fra egen rådgiver.

Der er intet, der tilsiger, at sælger ville have accepteret at betale for en afblænding, såfremt klager i forbindelse med købet havde fremsat krav herom.

Klager ses ikke at have lidt et tab. Klager har udbudt sin ejendom til salg og har i forbindelse med forhandlinger med en køber frivilligt accepteret at afholde omkostninger til opgravning af en eller flere olietanke. Dette kan ikke anses for et erstatningsretligt relevant tab.

J.nr. 2023-0066 UL/li

### **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 parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.”

Nævnet finder, at oplysning om nedgravede olietanke er en væsentlig oplysning for en køber.

De indklagede indhentede BBR-Meddelelse og ejendomsdatarapport, som de indklagede har pligt til. Af disse dokumenter fremgik, at der på ejendommen var 2 nedgravede olietanke fra henholdsvis 1962 og 1983. Det fremgik videre, at olietanken fra 1962 var afblændet. Klager fik udleveret disse dokumenter i forbindelse med handlen.

Af BBR-Meddelelsen fremgik, at ejendommen blev opvarmet med naturgas, og supplerende varme var ovne til fast brændsel, (brændeovn o. lign.). Denne oplysning videregav de indklagede i salgsoptillingen. Nævnet lægger derfor til grund, at olietanken fra 1983, som ikke var afblændet, ikke længere var i brug.

Nævnet finder, at indklagede herefter havde pligt til at anmode sælger om at fremlægge dokumentation for, at olietanken fra 1983 var tømt og afblændet, således at dette kunne anmeldes til kommunen. Alternativt burde de indklagede i købsaftalen udtrykkeligt have oplyst klager om den manglende afblænding, og at klager overtog ansvaret herfor.

De indklagede har ved deres undladelse heraf udført et mangelfuldt mæglerarbejde og handlet ansvarspådragende over for klager.

Nævnet finder, at klager var i god tro, idet klager ikke med de oplysninger, som klager fik forelagt i forbindelse med handlen, var eller burde være klar over, at hun overtog en ublændet olietank, som der var krav om blev blændet.

J.nr. 2023-0066 UL/li

Nævnet kan ikke pålægge de indklagede at erstatte klagers udgifter til opgravning, da der ikke er lovkrav om, at olietanken skal opgraves, men alene tømmes for olie og sløjfes.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at det ikke kan lægges til grund, at sælger ville have betalt for opgravning, hvis klager i forbindelse med handlen var blevet gjort opmærksom på forholdet.

Nævnet fastsætter herefter en erstatning på 6.000 kr. til dækning af skønnede udgifter til tømning og sløjfning.

Da klager har fået medhold i klagen, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klager, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

### **Konklusion:**

Klagen tages til følge.

De indklagede skal betale 6.000 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 2. juli 2023, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg  
formand