

J.nr. 2024-0020 UL

København, den 1. oktober 2024

KENDELSE

Klagerne

mod

RealMæglerne Hjørring ApS
Søndergade 3A
9800 Hjørring

Nævnet har modtaget klagen den 26. februar 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har tilbageholdt oplysninger om en byggegrunds pilotering og derfor skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde flere byggegrunde til salg. Klagerne var interesserede i at købe en af byggegrundene.

Parterne har forklaret, at klagerne og sælgerne afholdt et møde om købet, og at indklagede ikke deltog i dette møde.

Den 28. juli 2021 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0020 UL

Aftalt ved forhandling.

- Pris 1.045.000,-
- Overtagelse 01.01.2022
- Byggegrund er 100% byggeklar uden yderligere udgifter til opbygning af stabil terrændæk, samt der ikke gemmer sig noget i jorden. (Er oplyst OK af sælger)
- Sælger betaler for fjernvarmestik ind i husets teknikrum.
- Sælger står for godkendelse af hæk i skel. ([sælger] har været i gang med dette)

Vi er oplyst, at der går en faunastribe ind igennem grunden.

Denne skal vi have 100% klarhed over, hvad man må og ikke.

Meget vigtigt. Vi vil ikke komme på bagkant over en eller anden regel om placering af hus og have.

Ved købsaftale underskrevet af sælgerne den 27. august 2021 og af klagerne den 30. august 2021 købte klagerne byggegrunden for 1,045 mio. kr. til overtagelse den 1. januar 2022.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 5 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 5 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[...]

Tilslutning:

Der er imellem køber og sælger aftalt, at sælger afholder alle omkostninger til tilslutning af fjernvarme og stik helt ind til teknikrum.

[...]

Dispensation:

Køber er bekendt med at der foreligger en dispensation til at plante hæk inden for byggelinje - Se vedlagt bilag:

Meddelelse af dispensation.

Det fremgik videre af købsaftalen, at klagerne havde fået udleveret "Indledende jordbundsundersøgelser for byggemodning".

Af standardvilkår til købsaftalen fremgik bl.a.:

Supplerende standardvilkår ved køb af grund

[...]

Jordbundsundersøgelse

Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret geoteknisk rapport fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering og -piloting (jf. SBI-anvisning nr. 231). Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrarundering/piloting forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag, accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrarundering og/eller piloting. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarundering/piloting kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10%, idet beløb herudover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10%, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrarundering og/eller piloting.

Køber kan ikke hverken nu eller senere gøre andre krav gældende overfor sælger i anledning af eventuel manglende bæredygtighed.

Af salgsoptilling af 27. august 2021, som hørte til købsaftalen, havde indklagede i sin beskrivelse af ejendommen anført: "Der foreligger jordbundsundersøgelser for udstykningen."

Af den udleverede "Indledende jordbundsundersøgelser for byggemodning", udarbejdet den 10. april 2027, fremgik bl.a.:

Sammenfatning

For byggemodning af [område] – Etape 2 i [by] er der udført en indledende jordbundsundersøgelse bestående af 23 boringer til 4,0 á 6,5 m under terræn.

Jordbunds- og grundvandsforhold

I den nordvestlige del af området er der under overjorden truffet postglaciale aflejringer af sand med vekslende indhold af gytje og tørv samt tørvelag til 2,3 á 5,5 m under terræn, som er underlejret af senglaciale aflejringer. De postglaciale aflejringer er ikke gennemboret i boring 22.

På den resterende del af området er der under overjorden truffet senglacialt sand stedvis med lag af silt og ler. Stedvis træffes de senglaciale aflejringer under overjorden som muldet til stærkt muldet.

Grundvandsspejlet er efter end borearbejde pejlet 0,0 á 1,9 m under terræn.

J.nr. 2024-0020 UL

Fundering

Valg af funderingsmetode vil særligt i det nordvestlige hjørne afhænge af supplerende jordbundsundersøgelser, som kan benyttes til at fastlægge hvorvidt der vil blive tale om en pælefundering/kompenseret pladefundering/sandpudefundering eller lignende. Undersøgelserne kan ligeledes benyttes for at finde den mest hensigtsmæssige placering på de enkelte grunde.

For den resterende del af arealet vurderes det foreløbigt at de fremtidige huse kan funderes enten direkte på senglaciale aflejringer eller på en indbygget sandpude.

Tørholdelse

Overalt hvor der skal graves under grundvandsspejlet, skal der ubetinget foretages en midlertidig grundvandssænkning for at hindre erosion af udgravningens sider og bund.

I de sandede aflejringer foretages den midlertidige grundvandssænkning formentlig lettest ved anvendelse af et vacumbelastet sugespidsanlæg.

Det skal bemærkes, at der er risiko for, at en grundvandssænkning kan give sætningsskader på nærliggende bygninger, der måtte være utidssvarende funderet eller pladefunderet over de trufne sætningsgivende aflejringer. Risikoen kan reduceres ved at sænke vandspejlet mindst muligt i kortest mulig tid.

På naboarealer må der som udgangspunkt ikke ske vandspejlssænkninger der overstiger 0,5 m, hvilket svarer til den estimerede årstidsvariation.

Overskudsjord

Ifølge Region Nordjyllands hjemmeside er grunden ikke kortlagt. I henhold til arealinfo.dk er grunden ikke beliggende inden for områdeklassificeret areal. Der er således som udgangspunkt ikke krav i jordflytningsbekendtgørelsen til prøvetagning, analyse og anmeldelse af jord, som deponeres/flyttes udenfor matriklen. Der kan dog være analysekrav fra modtageren af jord, hvilket anbefales klarlagt forud for jordflytning fra matriklen.

Krav til jordhåndteringen kan have indflydelse på projektets tidsplan og økonomi, hvorfor dette anbefales afklaret så hurtigt som muligt og helst inden opstart af projektet i marken.

Supplerende jordbundsundersøgelser

Når de enkelte projekters udformning og placering er fastlagt, skal der udføres supplerende jordbundsundersøgelser i henhold til Eurocode 7 samt det tilhørende danske annekse.

Klagerne overtog grunden den 1. januar 2022 som aftalt.

Klagerne har oplyst, at de i sommeren 2023 fik foretaget yderligere jordbundsundersøgelser af den entreprenør, som skulle opføre klagernes ejendom, og at det viste sig, at der skulle ske en større og dyr efterfundering af grunden. Klagerne har videre oplyst, at de indhentede 3 tilbud på fundering på henholdsvis 469.000 kr., 468.000 kr. og 387.000 kr.

J.nr. 2024-0020 UL

Klagerne har videre oplyst, at de henvendte sig til indklagede og sælgerne herom.

Den 2. maj 2024 videresendte indklagede til sin advokat en mail, som den ene sælger havde sendt til indklagede samme dag. Af denne sælgers mail fremgik bl.a.:

Her er vores bemærkninger til mødet hos [klagerne].

Vedr. mail af den 28.07.2021 fra køber.

Aftalepunkter er gennemgået telefonisk med [indklagede].

På møde med køber før endelig handel er der ikke lovet at byggegrunden er 100% byggeklar uden yderligere udgifter.

Boreprøve fra [firma] udført i 2017 er udleveret til køber.

Sælger betaler for fjernvarmestik som nævnt i mail – det er korrekt.

Sælger står for godkendelse af hæk i skel som nævnt i mail – det er korrekt.

Den 6. maj 2024 videresendte indklagede den anden sælgers mail af samme dato til sin advokat. Af den anden sælgers mail fremgik bl.a.:

Tak for tilsendte mail vedr. forhandlingen omkring salg af grund [adresse] til [klagerne].

I denne forhandling kan jeg bekræfte at der blev enighed om pris, overtagelsesdato og godkendelse fra kommunen om at man på grunde over mod naboen [...] må plante bøgehæk i skel.

Grunden er udbudt til kr. 1.095.000 men blev forhandlet til en pris på kr. 1.045.000.

Derudover blev der forhandlet om at sælger betaler tilslutning for fjernvarme. Den ud gør kr. 8.000,- + moms - ialt kr. 10.000,-.

Tilladelse til at plante hæk i skel er givet af [kommunen]. Tilslutningen til Fjernvarme på kr. 10.000,- er deponeret af sælger på konto i [bank].

Som standard ved alle handler i [...] har sælger udleveret geoteknisk jordbundsundersøgelse fra [firma] som viser jordbundsforholdene på de enkelte grunde. Herunder også på [klagerne's grund]. Vi har ikke aftalt med [klagerne], at grunden skulle være 100% byggeklar.

Disse forhold er afklare telefonisk med ejendomsmægler forinden underskrift på købsaftalen.

Klagerne har indgivet klage over indklagede til Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler, men har trukket sagen tilbage, da dette nævn ikke havde kompetence til at afgøre klagerne's erstatningskrav. Det fremgår af brev fra Disciplinærnævnet, at Disciplinærnævnet ikke tog sagen op af egen drift, hvorfor klagen ikke ville blive behandlet i Disciplinærnævnet.

Klagerne har oplyst, at den ene sælger selv ville bygge på en af grundene i området. Klagerne har fremlagt tilbud af 11. oktober 2021 på ekstrarundering af den ene sælgers grund, og det fremgår heraf, at "Ekstraarbejde fundament udover

J.nr. 2024-0020 UL

standardfundament" vil koste 666.734 kr.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal betale erstatning til klagerne med et beløb, svarende til det billigste tilbud på ekstrarundering, som klagerne har indhentet.

Det blev aftalt, at der skulle afholdes møde mellem indklagede, sælgerne og klagerne vedrørende forhandling om køb af grund. Indklagede meddelte imidlertid på dagen, at han alligevel ikke deltog, og udtalte i den forbindelse, af "det finder I nok ud af". Der var derfor ikke tale om at udsætte mødet til et andet tidspunkt, som påstået af indklagede.

Sælgerne foreslog, at klagerne skulle betale en del af købesummen "under bordet", hvilket klagerne blev meget paf over. Indklagede fortalte klagerne, at han var bekendt med, at det var aftalt i andre handler med byggegrundene, men at indklagede ville benægte at have kendskab hertil, hvis det kom frem i lyset.

Det var et krav fra klagerne side, at grunden var 100 % byggeklar, hvilket sælgerne lovede.

Resultatet af mødet mellem klagerne og sælgerne sendte klagerne til indklagede efter mødet, herunder oplysning om aftalen om at "byggegrund er 100 % byggeklar uden yderligere udgifter til opbygning af stabil terrændæk, samt at der ikke gemmer sig noget i jorden. (Er oplyst OK af sælger)".

Få dage senere indkaldte indklagede klagerne til møde med henblik på at underskrive købsaftalen. Klagerne underskrev og gik i troen på, at det hele er på plads. Det bestrides, at indklagede inden mødet telefonisk oplyste klagerne om, at sælgerne ikke kunne godkende klagerne krav om 100 % byggeklar grund.

Klagerne havde ikke egen rådgiver i forbindelse med handlen. Indklagede oplyste, at det ikke var nødvendigt, idet der var salg af en grund, og der ikke var noget at komme efter.

Den jordbundsundersøgelse, som klagerne fik udleveret i forbindelse med handlen, havde set fin ud. Den entreprenør, der skulle bygge klagerne ejendom, foretog boreprøver i sommeren 2023, da klagerne byggeri skulle iværksættes, og det viste sig nu, at der skulle ekstrarunderes for 486.000 kr.

Klagerne klagede til indklagede, men indklagede oplyste, at det ikke fremgik af

J.nr. 2024-0020 UL

købsaftalen, at sælgerne indestod for, at der ikke skulle ske ekstrarfundering. Desværre kunne klagerne nu selv konstatere, at aftalen herom ikke fremgik af købsaftalen, selvom klagerne havde informeret indklagede om, hvad der var aftalt mellem sælgerne og klagerne.

Indklagede tilbød at kontakte de 2 sælgere, men begge sælgere afviste nu at have godkendt at indestå for, at der ikke skulle ekstrarfunderes.

Klagerne fandt også ud af, at den ene sælger selv skulle bygge og bo på klagernes nabogrund, og at denne sælger før underskrivelsen af købsaftalen med klagerne indhentede et tilbud på ekstrarfundering af sin egen grund. Denne information blev ikke givet til klagerne i forbindelse med handlen, hvilket ellers kunne have fået klagerne fra at afstå fra købet.

Sælgerne nægter imidlertid at acceptere, at klagerne har købt grunden på falske forudsætninger.

Indklagede har også selv erhvervet en byggegrund i området. Indklagede var dermed også bekendt med funderingsforholdene og udgifterne hertil. Indklagede har i sin egen købsaftale taget forbehold for "sugespidser", hvilket klagerne heller ikke er blevet informeret om i forbindelse med købet.

Det er korrekt, at klagerne først indgav klage over indklagede til Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere. Klagerne er ikke interesserede i at ødelægge indklagedes firma eller autorisation, men blot at få afgjort sin sag. Derfor blev klage i stedet indgivet til Klagenævnet for Ejendomsformidling, der kunne hjælpe klagerne med en afgørelse.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Indklagede har i forbindelse med handlen givet klagerne alle relevante oplysninger og udleveret alt materiale, som indklagede var forpligtet til, hvorfor indklagede ikke har handlet ansvarspådragende eller på anden måde udvist kritisabel adfærd.

Indklagede har ikke været rådgiver for klagerne, men repræsenteret sælgerne og varetaget sælgernes interesser.

Selvom klagerne oplyste, at de ikke ønskede at være repræsenteret af advokat i forbindelse med handlen, indføjede indklagede et rådgiverforbehold for klagerne i

J.nr. 2024-0020 UL

købsaftalen. Klagerne valgte dog at fastholde ikke at søge rådgivning. Det bestrides, som påstået af klagerne, at indklagede rådgav klagerne til ikke at lade sig repræsentere af en advokat.

Indklagede har i forbindelse med handlen udleveret standardvilkår til købsaftalen til klagerne. Heraf fremgår standardvilkår om jordbundsundersøgelse, som klagerne dermed var bekendt med.

Indklagede har endvidere til klagerne udleveret kopi af den indledende jordbundsundersøgelse, som sælgerne havde fået udarbejdet. Af denne fremgik, at "når de enkelte projekters udformning og placering er fastlagt, skal der udføres supplerende jordbundsundersøgelser i henhold til Eurocode 7 samt dertilhørende danske aneks."

Det er korrekt, at klagerne og sælgerne har afholdt møde uden indklagedes deltagelse. Det var planlagt, at indklagede skulle deltage, men indklagede måtte melde afbud af personlige årsager. Indklagede foreslog at udsætte mødet, men klagerne og sælgerne valgte at mødes uden indklagede.

Indklagede kan ikke vide, hvad sælgerne har oplyst eller lovet på dette møde, men under alle omstændigheder kan indklagede ikke gøres ansvarlig for sælgernes udtalelser til klagerne. Klagerne må rette deres erstatningskrav mod sælgerne. Indklagede skal dog understrege, at indklagede aldrig har og aldrig vil deltage i en handlen, hvori der skal lægges penge "under bordet", som klagerne har påstået, at sælgerne foreslog.

Sælgerne oplyste til indklagede, at de ikke kunne acceptere klagerens krav om, at "byggegrund skal være 100 % byggeklar uden yderligere udgifter til opbygning af stabil terrændæk, samt at der ikke gemmer sig noget i jorden". Dermed kunne indklagede ikke indføre det i købsaftalen, hvilket blev meddelt klagerne både telefonisk og senere på underskriftmødet.

Indklagede har gennemgået købsaftalen med både sælgerne og klagerne hver for sig ved personlige møder. Klagerne havde på mødet ingen indsigelser til aftalegrundlaget eller de vilkår, som var fastlagt heri.

Købsaftalen blev underskrevet den 30. august 2021, men det var først i 2023, at klagerne fik indhentet supplerende undersøgelser af jordbunden. Klagerne kunne langt tidligere have gjort indsigelse mod handlen, hvis de mente, at aftalevilkårene ikke var retvisende.

J.nr. 2024-0020 UL

Det bestrides, at indklagede havde pligt til oplyse klagerne om, at indklagede selv havde købt en grund i området. Grunden ligger et stykke væk fra klagernes grund, hvorfor indklagede allerede af denne grund ikke har viden om funderingsforholdene på klagernes grund.

Indklagedes grund er meget anderledes end klagernes. Indklagedes grund skråner stærkt ned mod laveste punkt, hvor kloakken er beliggende. Indklagedes entreprenør, der jordbundsundersøgte indklagedes grund, oplyste, at der måske skulle anvendes sugespids, når kloakken skulle tilkobles. Sugespids har intet med ekstrarfundering at gøre.

Der var ikke på indklagedes grund behov for ekstrarfundering, men 2 byggegrunde har ikke ens funderingsforhold, selvom de ligger i samme område.

Indklagede fik de grunde, der ikke var solgt i området, til salg i maj 2020. Indklagede har ikke og burde ikke have kendskab til, hvorvidt de tidligere solgte grunde havde brug for ekstrarfundering.

Klagerne ses ikke at have redegjort nærmere for sit tab. Hvis det måtte vise sig, at der er en mangel ved grunden, så vil tabet skulle opgøres som den eventuelle difference mellem grundens værdi med og uden behov for ekstrarfundering.

Indklagede skal gøre opmærksom på, at klagerne forinden indgivelse af klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling har indgivet klage over indklagede til Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere. Klagerne tilbagekaldte klagen den 29. februar 2024, og Disciplinærnævnet valgte ikke at tage sagen op af egen drift. Sagen blev derfor henlagt uden behandling i Disciplinærnævnet.

På denne baggrund gøres det gældende, at sagen allerede har været realitetsbehandlet af et andet nævn, hvorfor Klagenævnet for Ejendomsformidling bør afvise sagen.

Nævnet udtaler:

Det følger af nævnets vedtægter § 2, at nævnet behandler klager fra forbrugere over ejendomsrådgivere, ejendomsrådgivervirksomheder og andre mellemmand, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf, og som er etableret i Danmark.

Det ligger således uden for nævnets kompetencer tage stilling til, om sælgerne har handlet ansvarspådragende over for klagerne. Nævnet må derfor afvise at tage

J.nr. 2024-0020 UL

stilling hertil.

Det følger af nævnets vedtægter § 6, stk. 1, at nævnet skal afvise klager, der hører under, er under behandling eller har været behandlet af bl.a. Nævnenes Hus.

Det fremgår af sagen, at klagerne har indgivet klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere. Dette nævn er en del af Nævnenes Hus.

Af § 52, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. følger imidlertid, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsrådgiver [...] har tilsidesat de pligter, som følger af denne lov. Af lovbemærkningerne fremgår, at sager, der alene vedrører erstatningsansvar, henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Det ligger således inden for Klagenævnets kompetence at afgøre sager om erstatningskrav. Nævnet har derfor ikke pligt til at afvise klagen.

I § 24, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. er det bestemt:

”En ejendomsrådgiver skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsrådgiveretik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.”

Det følger af § 25 i samme lov, at ejendomsrådgiveren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Det følger af § 46, stk. 1, i samme lov:

”Ejendomsrådgiveren 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.”

Nævnet finder ikke, at indklagede har tilsidesat sine pligter over for klagerne, der var købere og således ikke repræsenteret af indklagede, ved ikke at deltage i et aftalt forhandlingsmøde.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede har medvirket til eller accepteret, at sælgerne bad klagerne om penge under bordet i handlen.

J.nr. 2024-0020 UL

Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at indklagede skulle have rådgivet klagerne til ikke at anvende advokat eller anden rådgiver i forbindelse med købet.

Indklagede har oplyst, at han inden klagerne underskrivelse har gennemgået købsaftalen med klagerne, hvilket klagerne ikke har imødegået. Nævnet lægger derfor dette til grund.

Klagerne fik i forbindelse med handlen udleveret "Indledende jordbundsundersøgelser for byggemodning". Af denne fremgik, at der var foretaget 23 boringer i området med byggegrundene, og at ved valg af funderingsmetode ville det særligt i det nordvestlige hjørne af området afhænge af supplerende jordbundsundersøgelser, hvilken fundering der skulle foretages. For resten af området vurderedes det foreløbigt, at de fremtidige huse kunne funderes enten direkte på senglaciale aflejringer eller på en indbygget sandpude. Det fremgik videre, at undersøgelserne ligeledes kunne benyttes for at finde den mest hensigtsmæssige placering på de enkelte grunde. Endelig fremgik det, at når de enkelte projekters udformning og placering var fastlagt, skulle der udføres supplerende jordbundsundersøgelser i henhold til Eurocode 7 samt det tilhørende danske annekse.

Nævnet finder ikke, at klagerne ud fra indholdet i denne indledende jordbundsundersøgelse var berettiget til at forvente, at der ikke skulle ske ekstra fundering på deres grund. Klagerne har da også oplyst, at de på et møde med sælgerne stillede krav om, at sælgerne skulle indestå for, at der ikke skulle ske ekstra fundering.

Det fremgår af sagen, at klagerne skrev til indklagede om, at sælgerne havde accepteret at indestå for, at der ikke ville være yderligere udgifter til opbygning af stabilt terrændæk. Indklagede har oplyst, at sælgerne ikke kunne acceptere at indestå herfor, hvorfor indklagede ikke kunne medtage denne indeståelse i købsaftalen. Indklagede har oplyst, at han før købsaftalens udarbejdelse telefonisk oplyste klagerne om sælgernes afvisning af dette krav. Klagerne har oplyst, at de ikke blev kontaktet af indklagede herom.

Der er således fremkommet modstridende oplysninger om, hvorvidt klagerne inden købsaftalens underskrivelse var bekendt med, at sælgerne ikke havde accepteret dette krav, og at det derfor ikke var medtaget i købsaftalen. Nævnet må derfor afvise at tage stilling hertil. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

Imidlertid har klagerne efter indklagedes gennemgang af købsaftalen underskrevet

J.nr. 2024-0020 UL

denne. Nævnet finder, at klagerne dermed var bekendt med, at købsaftalen ikke indeholdt aftale om indeståelse fra sælgernes side. Nævnet finder dermed, at klagerne ikke berettiget kunne forvente, at der var indgået aftale herom.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede via sit køb af en anden byggegrund i området var bekendt med, at der skulle ske efterfundering af klagernes grund eller bekendt med andre relevante forhold for klagernes køb. Nævnet kan derfor ikke lægge til grund, at indklagede har tilbageholdt viden for klagerne, som klagerne skulle have haft inden handlens indgåelse.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at fastslå, at indklagede har handlet ansvarspådragende over for klagerne, og kan herefter ikke pålægge indklagede at erstatte klagernes udgifter til ekstrapundering.

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