

J.nr. 2023-0087 LI

København, den 24. april 2024

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 3. september 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har givet mangelfulde oplysninger om det fritidshus, som klagerne købte, når det ikke fremgik af salgsopstillingen eller af købsaftalen, at huset delvist var opført af aflagte telefonpæle.

Sagen angår videre spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede i givet fald er erstatningsansvarlige over for klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

De indklagede havde et fritidshus til salg, som klagerne ønskede at købe.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 23. oktober 2020 og af sælger den 27. oktober 2020 købte klagerne ejendommen for 610.000 kr. til overtagelse den 1. december 2020. Handlen var fra klagernes side betinget af deres advokats

J.nr. 2023-0087 LI

godkendelse af handlen i sin helhed. Af købsaftalen fremgik videre, at klagerne i forbindelse med handlen bl.a. fik udleveret tilstandsrapport og diverse dokumenter fra kommunens byggesagsarkiv.

Det fremgik af den til købsaftalen hørende salgsopstilling af 23. oktober 2020 bl.a.:

Norsk Bjælkehytte med anneks i [by]

[...]

Beskrivelse:

På en ugeneret og flot opvokset hjørnegrund i skønne [by] finder I dette charmerende fritidshus på hele 107 m². Der er tale om en solid norsk bjælkehytte, som blandt andet rummer to soveværelser og en spændende, højloftet opholdssektion, der er blevet opdateret med en smuk, sydvendt kamap. På den 1.204 m² grund er der høje, gamle træer samt et godt gæsteanneks med eget brusebadeværelse. I får ligeledes en carport, og på husets sydside er der en skøn træterrasse med udgang fra stuen.

[...]

Opført/ombygget år:

1974/1998

Af den til klagerne udleverede tilstandsrapport af 13. oktober 2020 fremgik bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

[...]

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Træbeklædningen fremstår udtørret, vindridset med større revnedannelser. Der er råd i bjælkeender mod øst.	Der er risiko for forøget nedbrydning.	-

[...]

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Stue/køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er registreret revner og hulle i bjælker..	Revnerne vurderes at være svindrevner og skaden vurderes ikke at udvikle sig yderligere.	-

[...]

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

[...]

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	25
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	I perioder.

[...]

	Eventuelle bemærkninger	Nogle af bjælkerne er gamle telefonpæle.
--	-------------------------	--

[...]

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBØELSE

[...]

Ydervægge

Massiv murværk, trækonstruktion, facader af gasbetonblokke, facader af massive træbjælker.

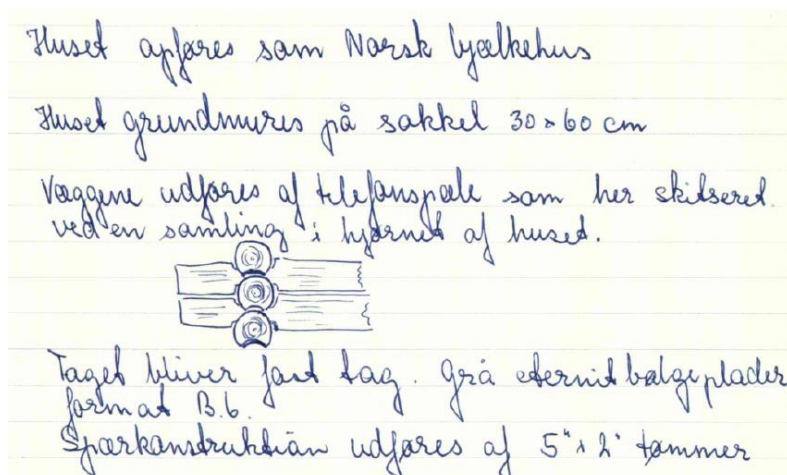
[...]

Bagmure og indervægge

Bjælker, let væg med træbeklædning.

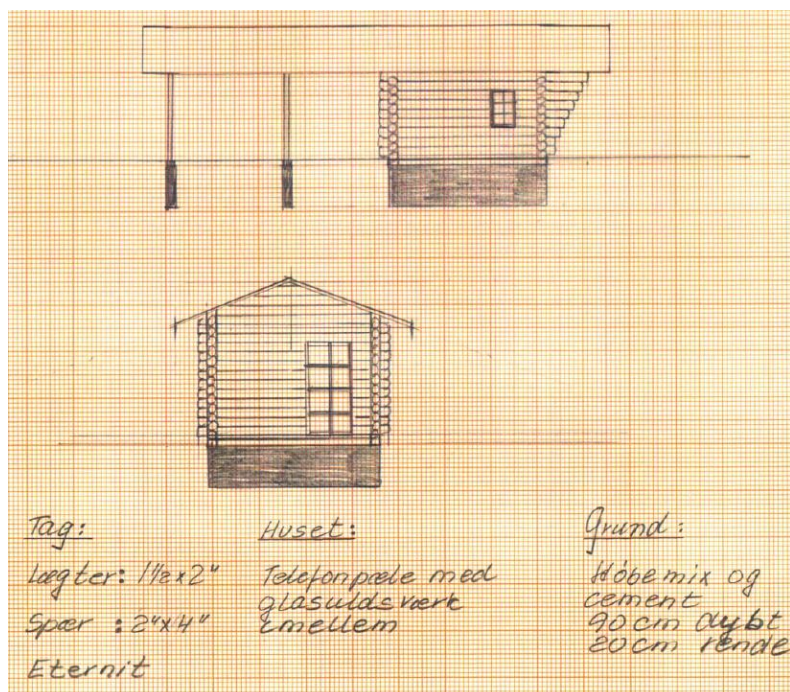
Det fremgik af de udleverede dokumenter fra byggesagsarkivet, at der den 16. april 1971 blev ansøgt om opførelse af et fritidshus. Det fremgik af et vedlagt bilag bl.a.:

J.nr. 2023-0087 LI



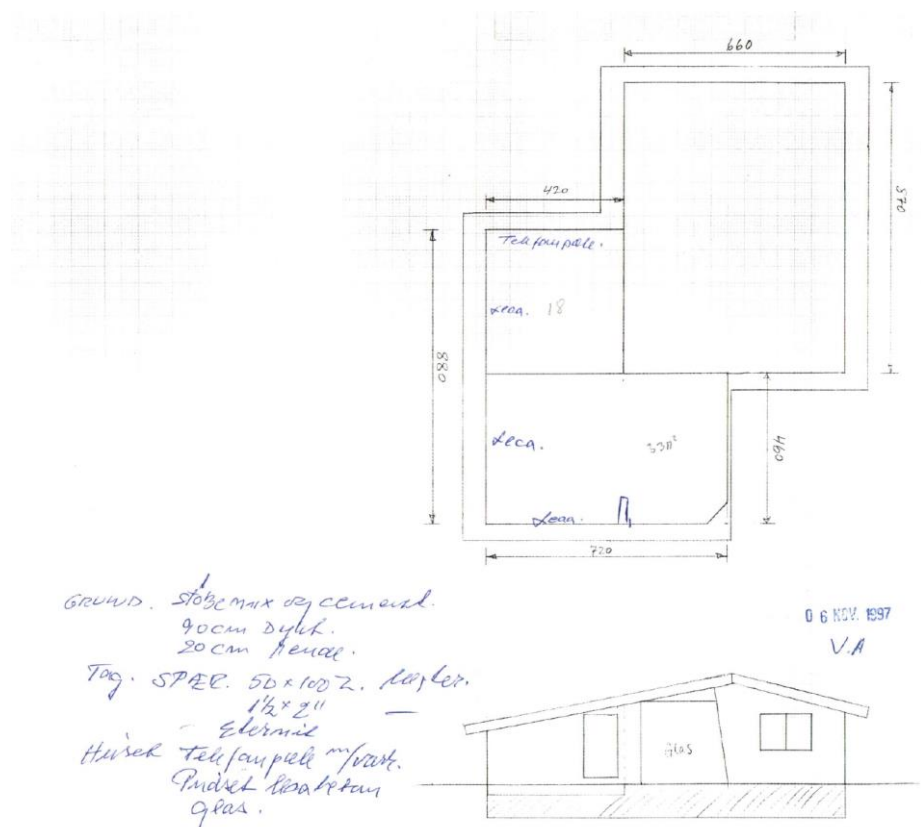
Den 19. april 1971 gav kommunen byggetilladelse til opførelse af det ansøgte fritidshus.

Fra byggesagsakterne fremgik videre, at sælger i forbindelse med en ombygning af carporten fremsendte tegning til kommunen. Det fremgik af tegningen bl.a.:



Det fremgik af tegning af 6. november 1997, som sælger sendte til kommunen i forbindelse med opførelse af en udestue, bl.a.:

J.nr. 2023-0087 LI



Klagerne tegnede i forbindelse med handlen ejerskifteforsikring for fritidshuset.

Klagerne anmeldte den 3. november 2021 en tjæreskade til ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at klagerne fik foretaget nærmere undersøgelse af huset.

Klagerne har fremlagt "Analyserapport" af den 22. april 2022 og "Supplerende bygningsundersøgelse" af den 14. maj 2022 fra et miljørådgivningsfirma. Det fremgik af den "Supplerende bygningsundersøgelse" bl.a.:

1. Resumé

[Miljørådgivningsfirmaet] har for [klagerne] udført en supplerende bygningsundersøgelse på [fritidshuset].

Formålet med undersøgelsen har været at klassificere flere potentielt forurenede bygningsdele forud renovering af bygningen.

Der er ved den udførte undersøgelse truffet forurenede bygningsdele med indhold af miljøfremmede stoffer over grænseværdierne.

PAH'er

Der er påvist forhøjede værdier af PAH i 4 ud af 6 udtagne materialeprøver.

Indhold af PAH i prøverne gør at materialerne kategoriseres som "farligt affald".

Indholdet af PAH kræver tiltag i forhold til håndtering ved nedrivning/renovering samt bortskaffelse af materialerne. Indholdet af PAH kræver særlige tiltag i forhold til arbejdsmiljø, herunder brug af værnemidler.

Det vurderes desuden at de forurenede bygningsmaterialer udgør en risiko ved dels direkte hud- eller oralkontakt dels ved afdampning til de berørte bygningers indeklima.

2. Indledning

2.1 Baggrund

[Klagerne] anmodet [miljørådgivningsfirma] om at udføre en supplerende miljøteknisk undersøgelse der skal afklare tilstedeværelsen af yderligere forurenede materialer i ejendommens bygning i forhold til den indledende miljøtekniske undersøgelse af bygningsmateriale på ejendommen [...],

Der blev ved prøvetagningen under den indledende undersøgelse af bygningen konstateret kraftig miljøfremmed lugt efter nedtagning af en forsatsvæg. Samtidigt blev der ved gennemgang af byggesagsarkivet ved [kommune] konstateret, at tilbygning fra 1995 er delvis opført af gamle telefonpæle.

Undersøgelsen påviste indhold af PAH'er i bygningsmaterialer svarende til farligt affald.

Der er efterfølgende ønsket en supplerende miljøteknisk undersøgelse af yderligere byggematerialer i ejendommens bygning, idet der også her er mistanke om påvirkning med PAH'er.

2.2

I de følgende afsnit beskrives lokaliteten, prøveudtagningen samt analyseresultaterne.

2.2 Bygningsbeskrivelse

Ejendommen er et sommerhus med anneks/garage og udhus fra 1974 med efterfølgende tilbygninger, herunder den førømtalte i 1995. Jf. www.ois.dk er der tale om 3 separate bygninger på ejendommen.

[...]

3. Resultater

Der er den 18. april 2022 udført udtagning af materialeprøver på ejendommen.

Prøvetagningen af potentielt forurenede materialer er registreret ved foto.

I bilag 1 er vedhæftet udvalgt fotodokumentation for prøvetagningen på ejendommen. I bilag 2 er der på plantegninger angivet prøvetagningsstederne på ejendommen samt tilhørende prøvenummer. I bilag 3 ses rapporterne for de udførte analyser.

3.1 Observationer

Bygningerne var fuldt tilgængelige under inspektionen.

Der er igen observeret stærk lugt af kreosot ved indgang i bygningerne. Lugten er stadig observeret kraftigst omkring mur af telefonpæle i tilbygningens nordøstvendte side. Lugten er observeret både på inder- og yderside af mur. Der er observeret tydelige udtrækning af sort væske (tjære) på muren. Tilsvarende er observeret ved mur på skur på ejendommens nordvestlige del.

Der er desuden observeret brunfarvet misfarvning fra gennemsvivning på store dele af indvendigt hvidmalet træværk ejendommens hovedhus samt anneks.

3.2 Forbehold, usikkerheder og ikke undersøgte bygningsmaterialer

Det er aftalt med rekvirenten, at prøvetagningen udføres med fokus på træværk i ejendommens bygninger.

3.3 Analyseresultater

Resultaterne fra prøveudtagningen fremgår af analyserapporter i bilag 3.

3.4 Vurdering af resultaterne

Der er i 4 ud af 6 udtagne prøver påvist indhold af PAH'er mellem en faktor 5 og 28 over grænseværdierne for farligt affald. I én prøve (S3 loftsbjælke i stue) er der påvist indhold af PAH'er svarende til forurenede affald. Prøverne S1-S5 kan desuden kategoriseres som forurenede med benz(a)pyren og dibenzo(a,h)antracen.

Prøve S6 udtaget i ejendommens anneks har et indhold af PAH'er som kategoriseres som rent.

Der er i denne såvel som i den tidligere undersøgelse/1/ påvist indhold af PAH'er tilsvarende farligt affald.

Det vurderes at de påvirkede bygningsmaterialer udgør en klar sundhedsrisiko ved direkte hud- og oralkontakt med materialerne. På baggrund af bl.a. naphthalens høje damptryk sammenholdt med

det tydeligere bidrag til indeluften (den markante lugt af kreosot) vurderes det desuden at der kan være en sundhedsrisiko ved længerevarende ophold og indånding i bygningerne.

Forsikringsselskabet, hvori klagerne havde tegnet ejerskifteforsikring, havde i forbindelse med undersøgelse af en eventuel skade rekvireret en indeluftundersøgelse vedrørende mulig afdampning af tjærestoffer. Det fremgik af undersøgelsesrapporten, som er udfærdiget den 6. marts 2023 bl.a.:

Baggrund

Sommerhuset med tilhørende anneks og garage er opført i 1974. Selve sommerhuset har en tilbygning/havestue fra 1997.

De oprindelige bygninger er opført af gamle telefonpæle, hvilket fremgår af tilgængeligt materiale i det kommunale byggesagsarkiv. Tilbygningen fra 1997 er opført af gasbeton og med betongulv, men med bjælkevæg på vejsiden og ind mod det oprindelige sommerhus (se figur 1).

Ældre telefonpæle er ofte imprægneret med tjæreholdigt creosot, og blev tidligere ofte genanvendt til opførelse af bl.a. sommerhuse.

Det er oplyst, at sommerhuset er ejerskiftet den 1. december 2020. Den 3. november 2021 anmelder forsikringstager tjæreadtig lugt fra indvendige bjælker til ejerskifteforsikringen hos [forsikringsselskab]. Det er oplyst, at lugten blev særligt tydelig i sensommeren 2021 efter fjernelse af en forsatsvæg i tilbygningen.

Den 2. oktober 2021 har [miljørådgivningsfirma] på vegne af forsikringstager udtaget to materialeprøver fra bjælkevæggen i den nordøstligste del af tilbygningen fra 1997 /1/. Kemisk analyse viser indhold af PAH (9 stk.) på hhv. 35.000 mg/kg TS (P101 udtaget udefra) og 20.000 mg/kg TS (P102 udtaget indefra). Resultaterne understøtter således, at de undersøgte bjælker er behandlet med creosot eller et lignende tjæreholdigt produkt. Omkring 75% af de påviste indhold udgøres af fluoranthen, og indholdet er højest på ydersiden.

De påviste indhold i bjælkerne udgør ikke i sig selv et indeklimaproblem, og resultaterne kan ikke anvendes til en vurdering af indeklimapåvirkningen.

Endeligt er det oplyst, at forsikringstager har installeret to stk. luft-luft varmepumper i sommerhuset som supplement til brændeovn og ældre el-radiatorer.

I forlængelse af forsikringsanmeldelsen, har [forsikringsselskabet] rekvireret [...] til at bistå med undersøgelse af indholdet af tjærestoffer i indeluften.

Formål

Formålet med [...]’s undersøgelse har været at undersøge, om de tjæreholdige bjælker, på overtagelsestidspunktet, afdampede i et niveau der medførte sundhedsrisiko, og dermed nedsatte ejendommens brugbarhed.

Forsikringstager har derfor inden undersøgelsen genopsat forsatsvæggen i værelset i tilbygningen samt slukket for varmepumperne. Forsikringstager har desuden oplyst, at der er udført en udluftning af hele huset.

[...]

Som det fremgår af tabel 1, er der påvist tjærestoffer (PAH) i alle tre prøver.

Indholdene er dog under Arbejdstilsynets grænseværdi, og også betydeligt under den korrigerede vejledende grænseværdi.

Der er påvist et mindre indhold af fluoranthen i blindprøven, der ikke indeholder luft opsamlet fra sommerhuset. Det lave indhold har dog ikke betydning for vurderingen af de øvrige resultater.

J.nr. 2023-0087 LI

Risikovurdering

På baggrund af besigtigelsen og analyseresultaterne vurderes den oplevede lugt i sommerhuset at skyldes afdampning fra de anvendte telefonpæle.

Indholdet af PAH er højest hvor lugten er mest tydelig (værelse i tilbygning fra 1997) og mindst hvor lugten er svag (værelse i oprindeligt hus).

De påviste indhold af PAH overstiger dog ikke Arbejdstilsynets grænseværdier for PAH, og ej heller den vejledende grænseværdi, hvor der er korrigeret med en sikkerhedsfaktor.

Opsummeret vurderes det, at niveauet af PAH i indeluften på måletidspunktet og på overtagelsestidspunktet var under såvel AT-værdien som den korrigerede vejledende grænseværdi.

Den 20. juni 2023 modtog klagerne et afslag på dækning af den anmeldte tjæreskade fra ejerskifteforsikringsselskabet. Det fremgik af afslaget bl.a.:

Således dokumenterer indeklimate målingen, at der er påvist tjærestoffer (PAH) i alle tre prøver, men under Arbejdstilsynets grænseværdi og betydeligt under den korrigerende vejledende grænseværdi.

Det må således konkluderes, at indeklimaet – trods konstateringen af PAH'er – ikke er påvirket i et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold tilsvarende bygninger af samme alder, hvorfor der ikke er tale om opfyldelse af skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

For god ordens skyld må vi samtidig bemærke, at sommerhuset er opført i henhold til byggetegningerne som foreligger på ejendommen, og tydeligvis også godkendt af kommunen med disse pæle, ligesom DMR også anfører i rapporten, at det ikke var usædvanligt at man på tidspunktet for opførelsen af sommerhuset anvendte telefonpæle i konstruktionen.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte og påklagede forhold vedrørende PAH'er i sommerhusets konstruktion.

Klagerne har oplyst, at klagerne herefter har klaget over forsikringsselskabet til Ankenævnet for Forsikring, samt at der ikke foreligger en afgørelse herfra.

Den 13. juli 2023 skrev klagerne til de indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0087 LI

Vi skriver til jer da vi for ca. 2½ år siden købte sommerhuset på [fritidshusets adresse], hvor I var mæglere. Vi købte en Norsk Bjælkehytte bygget i træ, med tilhørende anneks. Da vi var til en hyggelig fremvisning stod familien og lavede mad - det var meget stemningsfuldt og hyggeligt. Der var flere familier til stede og dørene var åbne, da folk både gik ud og ind. Vi faldt for bjælkehusets charme.

Vi har siden da opdaget at ejendommen er opført i gamle telefonpæle, der er imprægnerede med creosot og at huset har en speciel og meget kraftig lugt. Set i bakspejlet var det måske også lidt specielt at sælger stod og lavede mad i huset under fremvisningen.

Den lugt der er i huset skyldes ikke kold, stillestående luft, men afdampning af creosot fra væggene. Lugten kan ikke vaskes væk eller på anden måde fjernes. Dertil er det behæftet med betydelig sundhedsrisiko at røre ved det imprægnerede træ, hvilket er problematisk, da dette både er husets indre og ydre vægge.

Vi har i den forbindelse haft en anden mægler ude for at vurdere ejendommen - og i den forbindelse fremsendte vi mægleren jeres salgsopstilling. Mægleren skriver bl.a. følgende tilbage til os:

" Hej [den ene af klagerne]

Mange tak fordi jeg måtte vurdere jeres ejendom beliggende [...].

Jeg beklager meget, men det er min professionelle mening, at ejendommen er usælgelig pga. at sommerhuset ser ud til primært at være opført af gamle behandlede telefonpæle. I mine øjne er det en byggegrund, hvor køber ud over at nedrive sommerhuset samt carportbygningen oveni skal af med "færdige byggematerialer". Den viden I har, skal gives videre til en køber."

Og mægler bemærker om salgsopstillingen:

"Ejendomsmægleren skriver flot "Norsk bjælkehytte" ikke mindre end 2 gange i salgsudstillingen. Jeg mener ikke, der er meget Norsk bjælkehytte over danske gamle behandlede telefonpæle. Det er vildledende markedsføring og ukorrekte oplysninger. Derudover er en salgsopstilling en garanti. Oveni skriver mægler, at der er anneks. Dette er ikke korrekt. Annekset er registreret som udhus på BBR. Det er ikke godkendt som anneks."

Vi står nu tilbage med et usælgeligt hus, som vi ikke kan opholde os i, uden at udsætte os selv og vores børn for betydelig sundhedsrisiko, samt et anneks der ikke er godkendt.

Det er ikke den vare, vi har købt.

På baggrund af ovenstående mener vi ganske enkelt, at vi er blevet vildledt, og vi ikke er blevet forelagt helt essentielle oplysninger om huset.

Vi vil meget gerne høre hvad I har af løsningsforslag på denne situation - gerne inden 8 dage.

Herefter agter vi at indsende sagen til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 14. juli 2023 svarede de indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0087 LI

Tak for din mail.

Hvis forholdene omkring de materialer, der er anvendt til Bjælkehuset er korrekt, kan der jo potentielt være en mangel ved ejendommen. Vi har ikke en teknisk viden, der kan afdække sagen. Men vi foreslår, at I kontakter en advokat for at vurdere, om der er en mulighed for at gøre en indsigelse om mangler gældende overfor sælger.

Vi skal bemærke, at vi ikke har haft en viden om, hvilke materialer, der er anvendt ved opførelse af ejendommen. Vi har således handlet ejendommen i god tro og i tillid til det tilgængelige materiale om ejendommen. Vi kan derfor ikke anerkende et ansvar i forbindelse med jeres køb. Men vi vil anmelde sagen til vores forsikringsselskab, da der i jeres mail er et forbehold om at drage os til ansvar for de anvendte bygningsmaterialer. Vi har en forsikring, der dækker vores ansvar for eventuelle fejl i forbindelse med salget.

I vil høre nærmere fra vores forsikringsselskab, når de har vurderet sagen.

Jeg gør opmærksom på at jeg afholder ferie til den 31/7. Men jeg sender sagen videre allerede d.d., således der bliver sat noget i gang med det samme, og som sagt høre I direkte fra vores forsikringsselskab.

Den 7. august 2023 skrev de indklagedes forsikringsselskab til klagerne bl.a.:

[De indklagede] (herefter forsikringstager) er via deres medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) ansvarsforsikret hos HDI Forsikring (HDI). I henhold til intern aftale mellem HDI og DE varetager vi den indledende sagsbehandling af forsikringssagerne.

Jeg har derfor fået overgivet din skrivelse af 13. juli 2023 til besvarelse på vegne af indklagede og HDI. Anmeldelsen er sket rutinemæssigt og uden anerkendelse af ansvar.

Efter at have gennemgået sagen, må jeg afvise, at Forsikringstager kan drages til ansvar. Allerede af den grund, at der er indtrådt passivitet i forhold til at rette krav mod Forsikringstager. Derudover har Forsikringstager ageret ud fra de oplysninger, der er modtaget fra sælger og har ikke kunne konstatere, hvilket byggematerialer, der har været brugt. Dette går udover Forsikringstagers undersøgelsespligt. Se evt. vedhæftet kendelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Jeg kan forstå, at I vil indbringe sagen For Klagenævnet for Ejendomsformidling, hvilket I naturligvis er velkomne til. Jeg vil her komme med et mere uddybende svar.

Det fremgår af sagen, at klagerne klagede over den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapport til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige.

Klagerne har fremlagt en skønserklæring af 4. december 2023, der blev udarbejdet i forbindelse med sagen i Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige. Det fremgår heraf bl.a.:

J.nr. 2023-0087 LI

Beskikket
bygningssagkyndig:
(I det følgende betegnet som den
bygningssagkyndige / BS)

[...]
Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fare ved anvendelse af bjælker af telefonpæle i bygningen, KL skulle være oplyst i tilstandsrapporten pga. fare ved indånding og berøring af bjælker.
[...] Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS var ikke selv til stede da han var gået på pension. [...] Af mailen fremgår det bl.a. at BS ved bygningsgennemgange ikke kunne tilgå byggesagsarkiv ved udarbejdelsen af rapporten. Derudover fremgår det af mail at den byggesagkyndige ikke kan forventes at have specialviden hvis BS skal kunne tage stilling til tjæreholdige bjælker som fx telefonpæle.
[...] Klagepunkt: Ad 1. ---	<i>Der kunne konstateres følgende:</i> Ved besigtigelsen syn og skøn, kunne det konstateres at der inde i sommerhuset var en <u>meget voldsom</u> kemisk lugt. Det kunne også konstateres at huset hovedsageligt var opført af telefonpæle hvilket stemmer overens med de tegninger er er at finde på byggesagsarkivet se bilag 2. Der er ikke blevet malet siden KL overtog huset, der er tydelige spor/ skjolder af Creosot el.lign. der trænger ud af bjælkerne. Der er opsat en ny væg i sommerhuset denne er ikke en del af besigtigelsen da den ikke var til stede ved BS husgennemgang.
Ad 1. Konklusion:	Eftersom sælger i sælgeroplysninger oplyser brug af telefonpæle i bygningen, burde BS have været mere opmærksom på forholdet. BS ville have kunnet konstatere bare ud fra bjælkernes huller mv. at størstedelen og ikke kun "nogle" bjælker var telefonpæle. Den kemiske lugt er som nævnt <u>meget voldsom</u> , så det skønnes at den også må have kunnet lugtes ved besigtigelsen for omkring 3 år siden. BS skulle have angivet en Sort skade "Mulige skader" hvis han havde været i tvivl om hvor lugten kom fra. I tilstandsrapporten har BS <u>ikke</u> nævnt, at han <u>ikke</u> har kunnet finde tegninger på byggesagsarkivet.

J.nr. 2023-0087 LI

	Som en del af forberedelsen til bygningsgennemgangen skal BS bede sælger om bygningstegninger eller selv finde dem på byggesagsarkivet. Det skal angives både om der er, eller ikke er bygningstegninger, og det bør anføres under "øvrige bygningsoplysninger" at bygningstegninger ikke var til rådighed ved besigtigelsen. Se Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige 2020 afsnit 7.1 Indhentning af skriftligt materiale fra ejeren og afsnit 7.1.4 andre bygningsoplysninger. At dette bør gøres, viser hele denne sag, da der tydeligt på bygningstegningerne nævnes at der er anvendt telefonpæle. BS burde i materialeangivelser have angivet under "andet" på ydervægge, at der var anvendt telefonpæle, da han jo allerede ved bygningsgennemgangen igennem sælgeroplysninger havde denne information. Havde BS været opmærksom på disse ting ville KL have været bedre oplyst i forbindelse med køb af deres sommerhus.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har: 1/ Ikke undersøgt sælgeroplysninger nøje, hvorfor han ellers ville have nævnt forholdet i tilstandsrapporten. 2/ Ikke ved besigtigelsen været opmærksom på bjælkernes udseende tydeligt det er telefonpæle. 3/ Ikke gjort opmærksom på manglende tegnings materiale under "andre oplysninger" i tilstandsrapporten. 4/ Ikke nævnt telefonpæle i materialelisten i tilstandsrapporten under "andet" ved ydervægge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af ydervægge ca. 63 m2 ydervæg, skønnet pris 300.000, - Udskiftning af bjælker i loft, skønnet pris 100.000, - Diverse udgifter, skønnet pris 50.000, - I alt udbedrings udgifter 450.000,00 Kr.
Ad 1. Forbedringer:	Forventet levetid 100 år, opført år 1974 Skønnet nuværende alder 49 år. Restlevetid 51 år Forbedringsandelen 49 %, dvs. 220.500, - inkl. moms

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har den 16. januar 2024 truffet afgørelse i klagerens klagesag mod den bygningssagkyndige. Det fremgår af afgørelsen bl.a.:

J.nr. 2023-0087 LI

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

Klagesag [...] vedrørende ejendommen beliggende [fritidshuset]

Klage af 13. august 2023 fra [Den ene af klagerne]

over tilstandsrapport nr. [...]l

udarbejdet den 13. oktober 2020 af bygningssagkyndig [...]. Ansvarsforsikring er tegnet hos Tryg Forsikring A/S.

Afgørelse

Den bygningssagkyndige skal betale 230.000 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen.

Den bygningssagkyndige skal betale sagsomkostninger på 11.250 kr. inkl. moms for syn og skøn til nævnet, jf. faktura.

Klager får klagegebyret på 275 kr. tilbage.

Sagsfremstilling

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på nævnsmøde den 12. januar 2023.

Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

Sundhedsrisikoen ved bjælker af telefonpæle i bygningen skulle være oplyst i tilstandsrapporten.

Klager har gjort krav på udgifter til udbedring.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringsselskabet har afvist at dække forholdet.

Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse

Skønsmanden konstaterede, at der er en markant kemisk lugt i sommerhuset. Endvidere konstaterede skønsmanden, at huset hovedsageligt er opført af telefonpæle, og at dette også fremgår af materiale fra byggesagsarkivet. Skønsmanden konstaterede også tydelige spor og skjolder af creosot eller lignende, der trænger ud af bjælkerne.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have været opmærksom på det konstaterede forhold, idet det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at der ved husets

J.nr. 2023-0087 LI

opførelse blev anvendt telefonpæle som bygningsmateriale, og det kan konstateres ud fra synlige huller i bjælkerne, at størstedelen er telefonpæle.

På baggrund af den kemiske lugts intensitet vurderer skønsmanden, at lugten var konstaterbar ved den bygningssagkyndiges besigtigelse 3 år tidligere. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have registreret forholdet i tilstandsrapporten, eventuelt som en mulig skade (sort vurdering), hvis den bygningssagkyndige var i tvivl om lugtens kilde. Skønsmanden vurderer endvidere, at den bygningssagkyndige burde have anført i materialeangivelsen, at der var anvendt telefonpæle i ydervæggene.

Skønsmanden bemærker, at den bygningssagkyndige ikke har anført i tilstandsrapporten, at han ikke kunne finde tegninger i byggesagsarkivet, og at han burde have anført dette under "øvrige bygningsoplysninger".

Nævnet bemærker, at der ikke er krav om, at den bygningssagkyndige af egen drift skal tilgå byggesagsarkiver eller tilsvarende.

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige ud fra retningslinjerne for udarbejdelse af tilstandsrapporter skal registrere forhold, der kan indebære en personskaderisiko. Som eksempel i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 2, side 9, er anført: "konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskafe i form af forringet indeklime". Håndbogen angiver endvidere, at registreringspligten omfatter åbenlyse fejl, der kan føre til en skade eller som i sig selv må betragtes som en skade.

Nævnet finder, at den bygningssagkyndige således skal være opmærksom på materialer, der kan være sundhedsskadelige. Et specifikt materiale kan i sig selv kræve en registrering i tilstandsrapporten, men det forudsætter, at der er tale om en generelt velkendt risiko for bygningssagkyndige. Nævnet finder, at man som bygningssagkyndig bør være bekendt med, at konstruktioner med gamle telefonpæle eller jernbanesveller kan udgøre en sundhedsrisiko.

Sundheds-/personskaderisiko skal efter nævnets opfattelse som udgangspunkt nævnes i en tilstandsrapport, hvis det er oplyst eller i øvrigt konstaterbart, at der er anvendt telefonpæle/jernbanesveller (eller tilsvarende "kendte" genbrugsmaterialer, der kan indeholde sundhedsfarlige stoffer) i ejendommens indvendige konstruktioner, medmindre der er tydelige indikationer på, at de konkrete genbrugsmaterialer ikke indeholder skadelige stoffer.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at anvendelsen af telefonpæle i bygningskonstruktioner kan udgøre en sundhedsrisiko. Det kan ikke lægges til grund, at den konstaterede lugt ved skønsforretningen i november 2023 var tilsvarende under den bygningssagkyndiges besigtigelse i oktober 2020. Det fremgår imidlertid af sælgeroplysningerne, at nogle af bjælkerne er gamle telefonpæle. Nævnet finder herefter, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke har anført forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønsmandens overslag til 230.000 kr. efter fradrag for forbedring. Den bygningssagkyndiges bemærkninger om, at husets træbjælker overvejende var malet over, kan ikke føre til et andet resultat. Klagers repræsentants bemærkninger kan heller ikke føre til et andet resultat.

Klagerne har bl.a. anført:

De indklagede skal betale en erstatning på 610.000 kr. til klagerne. Beløbet svarer til værdien af et tilsvarende fritidshus uden nogen skade. Grunden har heller ikke en

J.nr. 2023-0087 LI

værdi isoleret set, idet hele den nuværende konstruktion skal nedrives og eventuelle miljøskader afhjælpes.

De indklagede er kommet med vildledende og mangelfulde oplysninger i forbindelse med salget af fritidshuset og har handlet ansvarspådragende.

Fritidshuset er solgt som en "norsk bjælkehytte", hvilket fremgår ikke mindre end to gange i salgsopstillingen. Klagerne mener, at udtrykket "norsk bjælkehytte" giver nogle forventninger til både form, materialer og brugsværdi. Huset er imidlertid ikke opført i "rene" bjælker, men i aflagte gamle danske telefonpæle, altså genbrugstræ. Pælene er imprægnerede med kreosot, hvilket indeholder kraftigt kræftfremkaldende stoffer. Det er behæftet med betydelig risiko for kontaktallergi at røre ved pælene. Der udskilles videre en kraftig kemisk lugt i huset, da træet afdamper.

Fritidshuset er blevet vurderet af en anden ejendomsmægler som usælgeligt, idet det er opført i gamle telefonpæle, der er behandlet med kreosot, hvilket er behæftet med betydelig sundhedsrisiko. Den anden ejendomsmægler så tydeligt, at huset var opført i gamle telefonpæle og mente, at dette også burde være helt tydeligt for andre professionelle på grund af pælenes tykkelse, huller og en særlig lugt. Mægleren havde ingen problemer med at se konturerne på pælene. Dertil er der indvendigt i huset flere nøgne ender på pælene, hvor man tydeligt kan se, hvor langt imprægneringen går ind. Der siver også sort tjære ud flere steder fra træet.

På baggrund heraf burde indklagede som professionel ejendomsmægler have bemærket, at huset var opført i telefonpæle. Særligt da der var en kraftig lugt, en direkte oplysning fra sælger om brugen af telefonpæle, samt at dette fremgik af de eksisterende bygningstegninger. De indklagede vidste eller burde vide, at anvendelsen af telefonpæle kan udgøre et problem.

I tilstandsrapporten havde sælger under bemærkninger oplyst, at "nogle af bjælkerne er gamle telefonpæle".

I forbindelse med at de indklagede blev opmærksomme på, at der var telefonpæle i bygningen, burde de indklagede have reageret herpå og gjort klagerne opmærksomme på, at det var et forhold, som skulle undersøges nærmere.

Undersøgelsen fra det miljørådgivningsfirma, som ejerskifteforsikringen kontaktede, var udelukkende en luftprøve, som viste resultater, som lå inden for grænseværdierne i forhold til Arbejdstilsynets gældende værdier.

Alle rapporter beskriver dog en kraftig lugt af tjærestoffer i huset, hvilket

J.nr. 2023-0087 LI

udelukkende skyldes brugen af telefonpæle i bygningen. En lugt, som er så kraftig, at den i sig selv udgør en gene for klagerne og er direkte årsag til, at klagerne ikke kan bruge fritidshuset som tiltænkt.

Det skal pointeres, at klagernes egen besigtigelse af huset forud for købet foregik ved et åbent hus-arrangement, hvor både flere potentielle købere, sælger og de indklagede var til stede. Til arrangementet stod døre og vinduer åbne, og under fremvisningen blev der lavet mad i huset, hvorfor den kraftige lugt af tjærestoffer både blev sløret ved konstant gennemtræk og ved tung mados, og derfor blev klagerne ikke opmærksomme på lugten til fremvisningen.

Efter klagerne overtog fritidshuset gik der noget tid, inden klagede blev opmærksomme på, hvad lugten skyldtes, og om der kunne være noget sundhedsskadeligt ved tilstedeværelsen af kreosot i huset. Herefter har klagerne brugt tid på at få undersøgt forholdene samt haft et forløb med et forsikringsselskab.

I forbindelse med en klagesag mod den bygningssagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapporten, er der udarbejdet en skønserklæring. Det er ikke en ensidigt indhentet rapport, men en uvildig erklæring, som er indhentet på baggrund af den verserende klagesag i et andet klagenævn. Af rapporten fremgår bl.a., at der er en meget voldsom kemisk lugt, så snart man træder ind i huset, og at denne lugt også må have været til stede, da den bygningssagkyndige besøgte huset. Rapporten opremser 4 grove fejl, som den bygningssagkyndige har begået. Af rapporten fremgår videre, at udbedringsudgifter opgøres til 450.000 kr., idet en udskiftning af ydervægge, bjælker og loft er nødvendig.

Klagerne har kontaktet en ekspert i bjælkehuse, som oplyser, at det vil blive væsentlig dyrere at udbedre forholdet, idet bl.a. også taget skal afmonteres. Eksperten mener derfor, at det er mindst omkostningstungt at nedrive huset og bygge et nyt, hvilket vil koste ca. 20.000 til 25.000 kr. pr. m². Klagernes hus er på godt 100 m². Klagerne har derfor i deres høringssvar til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige sat spørgsmålstegn ved den økonomiske beregning af skadesudbedringen.

Skønsrapporten er ikke inddraget med påstand om, at de indklagede burde være bekendt med samtlige problemer i byggeriet i samme grad som en bygningssagkyndig. Rapporten er inddraget, da det her tydeligt udtales, at der forelå en kraftig kemisk lugt i fritidshuset, og at anvendelsen af telefonpæle i byggeriet er synligt for det blotte øje uden nogen nærmere inspektion af huset. Det må derfor lægges til grund, at de indklagede uden en byggeteknisk gennemgang kunne konstatere flere momenter, der burde give anledning til undersøgelse.

I salgsprocessen oplyste de indklagede til klagerne, at de indklagede kendte sælger privat og havde et kendskab til fritidshuset forud for salgsprocessen. Dette tog klagerne på daværende tidspunkt som et kvalitetsstempel for huset. Dog står dette nu tvivl om de indklagedes objektivitet i handlen og giver anledning til at tro, at de indklagede har holdt oplysninger tilbage, som ville have medført, at klagerne ikke havde købt huset.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at være erstatningsansvarlige. Klagernes tabsopgørelse bestrides tillige, idet grunden også har en værdi, hvorfor klagerne ikke kan få dækket et tab svarende til den fulde købspris.

Klagerne fik ikke fremvist huset til et åbent hus-arrangement. Der var tale om to fremvisninger som lå relativt tæt sammen. De indklagede husker ikke noget om madlavning.

I forhold til lugtgener er det bemærkelsesværdigt, at sælger har ejet huset siden 1995 og indtil klagernes overtagelse. Det kan også undre, at der først klages nu, idet klagerne overtog huset helt tilbage til den 1. december 2020.

De indklagede har haft i alt 4 fremvisninger af fritidshuset. De indklagede har på intet tidspunkt bemærket lugt fra telefonpælene under besøgene i huset.

Der blev forud for købsaftalens indgåelse udarbejdet tilstandsrapport af 13. oktober 2020. Af sælgeroplysningerne under "Eventuelle bemærkninger" fremgik, at nogle af bjælkerne er gamle telefonpæle.

Der var i købsaftalen taget forbehold for klagernes advokats godkendelse af handlen. Klagerne har videre i forbindelse med handlen modtaget byggesager.

Klagerne fik efter overtagelsen foretaget en bygnings-/miljøundersøgelse. Rapporten er dateret 14. maj 2022. Det blev samlet konkluderet: "Det vurderes, at de påvirkede bygningsmaterialer udgør en klar sundhedsrisiko ved direkte hud- og oralkontakt med materialerne. På baggrund af bl.a. naphtalens høje damptryk sammenholdt med det yderligere bidrag til indeluften (den markante lugt af kreasot) vurderes det desuden, at der kan være en sundhedsrisiko ved længerevarende ophold og indånding i bygningerne".

Klagerne tog kontakt til deres ejerskifteforsikring med anmeldelse af skaden. Der

J.nr. 2023-0087 LI

blev på denne baggrund udarbejdet en ny rapport fra et andet miljørådgivningsfirma. Det fremgår af rapporten, som er dateret 6. marts 2023, bl.a.: "De påviste indhold af PAH overstiger dog ikke Arbejdstilsynets grænseværdier for PAH og ej heller den vejledende grænseværdi, hvor der er korrigeret med en sikkerhedsfaktor. Opsummeret vurderes det, at niveauet af PAH i indeluften på måletidspunktet og på overtagelsestidspunktet var under såvel AT-værdien som den korrigerede vejledende grænseværdi".

Det må således konkluderes, at de indklagede ikke havde en videre undersøgelsespligt. Oplysningen i sælgeroplysningerne og byggesagerne ændrer ikke på dette. Der er ikke en generel viden om, at gamle telefonpæle uden videre skulle udgøre en sundhedsrisiko. Dette støttes også af de rapporter, som er udarbejdet. Den ene rapport påviser, at det "kan" udgøre en sundhedsrisiko ved indånding og ved længerevarende ophold. Den anden rapport konkluderer, at indholdet er under grænseværdien.

Det er derfor heller ikke korrekt, når den anden ejendomsmægler udtaler, at det er almindelig viden for ejendomsmæglere, at bebyggelse med gamle telefonpæle skulle udgøre en sundhedsrisiko. Det var det øjensynligt heller ikke for klagerens daværende advokat, da handlen blev gennemgået. Den bygningssagkyndige, som er den nærmeste til at have viden om det, som nærværende sag drejer sig om, havde da heller ikke særlige bemærkninger til, at der var gamle telefonpæle. Det eneste, der blev noteret af den bygningssagkyndige om bjælkerne med en "grå" vurdering var: "Der er registreret revner og huller i bjælker".

Der blev også af myndighederne givet byggetilladelse til et hus med telefonpæle, hvilket også fremgik af byggesagen. Dette blev også oplyst i forbindelse med handlen, idet det fremgik af både byggesagen og af tilstandsrapporten.

Det fremgår af den daværende byggesag fra 1971, at huset skulle opføres som "Norsk bjælkehus". Udtrykket "Norsk bjælkehytte" må anses som værende en anprisning af ejendommen, mere end det kan forventes at være en tilsikring. Det er i hvert fald noget, som måtte have været klagerne bekendt inden underskrift på købsaftalen, hvorvidt dette har været tilfældet eller ikke, hvilket i sidste ende må være en smagssag.

Det fremgår af kendelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at den bygningssagkyndige har begået fejl, og at der er udmålt en erstatning.

Den af klagerne fremlagte skønserklæring er udarbejdet i forbindelse med en klage

over den bygningssagkyndige. Erklæringen skal således læses ud fra, hvad en bygningssagkyndig burde have opdaget byggeteknisk. De indklagede har som udgangspunkt intet ansvar for den byggetekniske gennemgang i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport. Det er tværtimod noget, som de indklagede ikke må være en del af. En ejendomsmægler skal ikke gennemgå en ejendom for fejl og mangler. Dette er den bygningssagkyndiges opgave.

Det vil skabe en uhensigtsmæssig ansvarsfordeling, såfremt det skulle være ejendomsmægleren, der også skulle være ansvarlig for den byggetekniske del, særligt når selv ikke den bygningssagkyndige har givet anmærkninger om forholdet.

Afslutningsvis må det afvises, at de indklagede skulle have haft en særlig relation til sælger privat. De indklagede har for mange år siden solgt en ejendom til sælger, hvilket er den eneste kontakt. De indklagede har således heller aldrig været i huset, før det kom til salg hos de indklagede.

Nævnet udtaler:

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

Af § 46, stk. 1, i samme lov følger:

”Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.”

Det følger af bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom med senere ændringer § 6, stk. 1, nr. 16, at salgsopstillingen ud over nogle nærmere angivne oplysninger skal indeholde oplysning om ”andre forhold af væsentlig betydning”.

Det fremgår af sagen, at de indklagede, som de har pligt til, har udleveret diverse dokumenter og oplysninger om fritidshuset til klagerne, herunder tilstandsrapport. Herudover har de indklagede udleveret diverse dokumenter fra kommunens byggesagsarkiv.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at den bygningssagkyndige oplyste, at ”Der er

J.nr. 2023-0087 LI

registreret revner og huller i bjælker". Det fremgår videre af rapporten under punktet "Sælgeroplysninger", at "Nogle af bjælkerne er gamle telefonpæle".

Blandt de udleverede dokumenter fra byggesagsarkivet var bl.a. ansøgning om byggetilladelse og kommunens byggetilladelse af 19. april 1971. Heraf fremgår, at huset skulle udføres af bl.a. telefonpæle. Af senere byggesagsdokumenter vedrørende ansøgning om en tilbygning fremgår tillige oplysning om, at fritidshuset er opført af telefonpæle.

Klagerne har således i forbindelse med handlens indgåelse modtaget oplysning om, at fritidshuset hovedsageligt var opført af telefonpæle.

Det hører ikke til de indklagedes pligter at gennemgå huset for fejl og mangler og andre væsentlige forhold af betydning for ejendommens tilstand. Dette er den bygningssagkyndiges pligt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Det fremgår af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges afgørelse af den 16. januar 2024, at nævnet fandt, at den bygningssagkyndige, da det af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgik, at nogle af bjælkerne var gamle telefonpæle, havde begået fejl ved ikke at anføre forholdet i tilstandsrapporten, og at den bygningssagkyndige endvidere i tilstandsrapporten burde have oplyst, at anvendelsen af telefonpæle i bygningskonstruktioner kunne udgøre en sundhedsrisiko.

Nævnet finder ikke, at de indklagedes oplysnings- og undersøgelsespligt som ejendomsmægler i den konkrete sag kan udstrækkes til at undersøge og oplyse om, hvorvidt bygningskonstruktionen er sundhedsskadelig. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det ikke kan lægges til grund, at der ved indklagedes besigtigelser og fremvisninger af huset i 2020 var en kraftig kemisk lugt i huset.

De indklagede har derfor ikke handlet ansvarspådragende over for klagerne, og nævnet kan ikke pålægge de indklagede at betale erstatning til klagerne.

Det fremgår af sælgers ansøgning om byggetilladelse, at "Huset opføres som Norsk bjælkehus" og af samme dokument fremgår videre, hvorledes og i hvilket byggemateriale huset skulle opføres. Nævnet finder, at de indklagede ikke har tilsidesat god ejendomsmægleretik ved i salgsopstillingen at gengive oplysningerne fra byggesagen herom.

Konklusion:

J.nr. 2023-0087 LI

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