

J.nr. 2022-0019 LI/aq

København, den 28. juni 2022

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmæglere MDE
Ole Jepsen og Lena Schmusser
Torvegade 1
6330 Padborg

Nævnet har modtaget klagen den 2. februar 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har givet mangelfulde oplysninger om den ejendom, som klagerne købte, når det ikke fremgik af salgsoptillingen eller af købsaftalen, at ejendommen havde indervægge, som var opført af jernbanesveller, og hvorvidt de indklagede som følge heraf er erstatningsansvarlige over for klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg for et dødsbo.

Klagerne var interesserede i at købe ejendommen.

Ved købsaftale underskrevet af sælgerne den 29. januar 2021 og af klagerne den 30. januar 2021 købte klagerne ejendommen for 490.000 kr. til overtagelse "den 1. april

J.nr. 2022-0019 LI/aq

2021 efter aftale". Handlen var fra klagernes side betinget af klagernes advokats godkendelse af handlen i sin helhed. Det fremgik endvidere af købsaftalen, at sælger var et dødsbo, og der var indsat en ansvarsfraskrivelsesklausul. Af købsaftalen fremgik videre, at handlen var en underskudshandel. Det fremgik endelig af købsaftalen, at klagerne i forbindelse med handlen bl.a. fik udleveret tilstandsrapport, energimærke og BBR-Meddelelse.

Det fremgår af den til købsaftalen hørende salgsoptilling af 28. januar 2021 bl.a.:

Beskrivelse:

På en stor grund ligger dette hus på hele 160 kvm., som trænger til en kærlig hånd. Efter renoveringen står du med et meget rummeligt, billigt hus i en absolut central beliggenhed [...].

[...]

Et parcelhus der med korrekt modernisering kan blive et dejligt hjem for den større familie.

Det fremgår af energimærke af 30. april 2020 bl.a.:

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
<p>HULE YDERVÆGGE</p> <p>Ydervægge er udført som 32 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er ikke isoleret. Der er indvendig opsat pladebeklædning i næsten alle rum. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ved boreprøve.</p>		
<p>FORBEDRING</p> <p>Isolering af uisolerede hulmure af tegl med mineraluldsgranulat. Inden isoleringsarbejdet påbegyndes bør godkendt isolator vurdere, om ydervægge er velegnet til isolering. Visse ydervægge egner sig ikke til hulmursisolering, da der kan opstå fugtproblemer og afskalning af facaden.</p>	23.900 kr.	3.500 kr. 0,43 ton CO ₂

Af tilstandsrapport af 22. januar 2021 fremgår bl.a.:

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

[...]

J.nr. 2022-0019 LI/aq

Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
[...]	
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus i 1 plan på i alt 160 kvm opvarmet etageareal. Huset er opført i 1957.

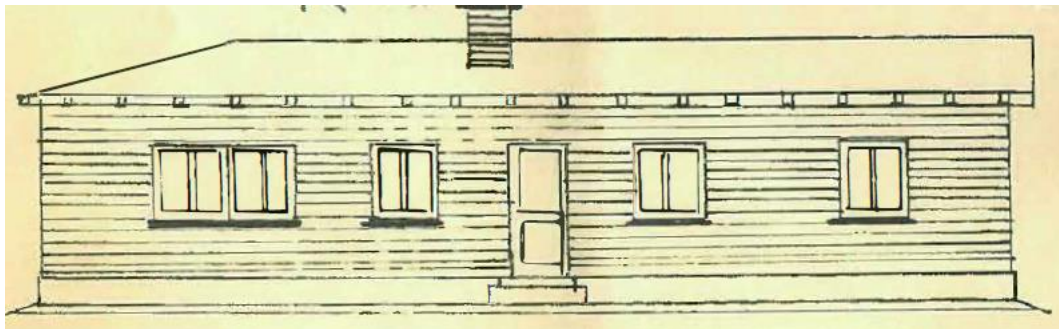
Ved besigtigelsen af ejendommen forelå der ingen bygningstegninger.

Af BBR-Meddelelsen af 18. januar 2021 fremgår bl.a.:

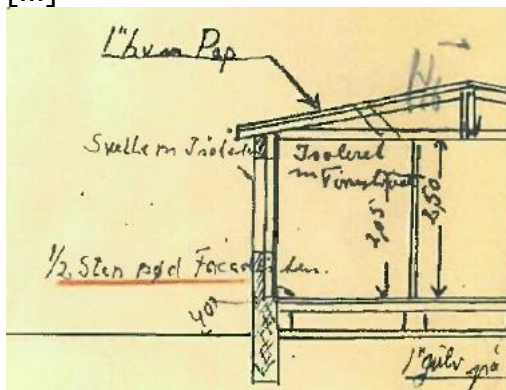
"Materialer

Ydervæg: Mursten".

Efter klagerens overtagelse af ejendommen modtog klagerne fra de indklagede bygningstegninger dateret september 1958. Det fremgik af tegningerne bl.a.:



[...]



Den 14. juni 2021 udfærdigede Teknologisk Institut på foranledning af klagerne

J.nr. 2022-0019 LI/aq

”Luftkvalitetsundersøgelse under renovering af et enfamilieshus”. Det fremgår heraf bl.a.:

2. Baggrund

Huset er 1-planshus opført i 1957. Bygningen er under gennemgribende renovering. Under renoveringen af huset finder ejerne ud af, at murede ydermure består af lodrette jernbanesveller på den indvendige side af murværket. Rekvirenten mistænker, at jernbanesvellerne er imprægneret med Creosot (tjæreholdigt produkt). På baggrund af mistanken ønskes det at få udført en luftmåling for at afgøre om jernbanesvellerne afgasser problematiske stoffer til indeklimaet.

3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At foretage målinger af flygtige organiske forbindelser (VOC'er) inkl. polyaromatiske kulbrinter (PAH'er) i indeluften i huset.
- At vurdere om indholdet af kemiske stoffer i luften udgør en øget sundhedsrisiko i de fundne koncentrationer.

4. Målinger og observationer

Huset var under gennemgribende renovering, da målingerne blev udført. Flere af bygningsdelene er blevet fjernet. Næsten alle indvendige vægge og hele gulvkonstruktionen var fjernet.

[...]

6. Vurderingsgrundlag

Da vi i Danmark ikke har grænseværdier eller retningslinjer for andre kemiske stoffer end formaldehyd, er vurderingerne af luftkvaliteten foretaget på baggrund af WHO Guidelines for Indoor Air Quality: Selected Pollutants (2010) samt de tyske miljømyndigheders (Umweltbundesamt): "Guide values for the concentration of specific substances in indoor air" fra 07.07.2015 (<http://www.umweltbundesamt.de/en/topics/health>) og vores erfaringer fra andre sager.

7. Resultater og vurdering

De målte øjeblikstemperaturer og relative luftfugtigheder i huset på prøvetagningstidspunktet ses i tabellen herunder.

Tabel 2. Resultater for temperatur og luftfugtighed

Lokation	Temperatur (°C)	Relativ luftfugtighed (%)
Huset	20,1	75

I bilag 1 findes alle detekterede komponenter og koncentrationer i rumluften.

Koncentrationen af 2-furaldehyd er fundet i en koncentration på 9 µg/m³. 2-furaldehyd ses typisk i afgangningen fra gammelt træ. Det vurderes, at jernbanesvellerne er kilden til stoffet. Den målte koncentration er meget tæt på de tyske sundhedsmyndigheders anbefalede værdi på 10 µg/m³.

Bifenyl and Bifenyl-lignende stoffer findes typisk ikke i indeklimaet, men er fundet i disse målinger. Disse stoffer ses typisk i afgangningen fra tjæreholdige materialer. I dette tilfælde er det sandsynligt, at stofferne afgasser fra jernbanesvellerne. Koncentrationerne er relativt lave, 12 µg/m³. Der findes ikke en anbefalet grænseværdi for Bifenyl.

Koncentrationen af PAH'er er målt til 155 µg/m³, hvilket er meget højt sammenlignet med de niveauer, der normalt findes i indeklimaet. Stofgruppen detekteres normalt ikke i indeklimaet, medmindre der er tjæreholdige byggematerialer til stede.

Koncentrationen af naftalin (28 µg/m³) er over grænsen for hvornår den, ifølge de tyske sundhedsmyndigheders toksikologiske vurdering, vurderes at udgøre en øget helbredsrisiko (10 µg/m³). Det anbefales i dokumentet, som ligger til grund for den tyske indeklimakommissions anbefalede værdi,

J.nr. 2022-0019 LI/aq

(Bundesgesundheitsbl 2013 56:1448-1459: Richtwerte für Naphthalin und Naphthalin-ähnliche verbindungen in der Innenraumluft), at både di- og tri-Methylnaftalin skal inkluderes i den samlede vurdering. Summen af naftalin og de ovennævnte stoffer er 110 µg/m³. I betragtning af retningslinjen er den målte koncentration af naftalin-lignende stoffer meget høj.

International Agency for Research on Cancer (IARC) har kategoriseret Naftalin i Gruppe 2B (muligvis kræftfremkaldende for mennesker). EU har kategoriseret Naftalin i Gruppe 2 (mistænkt kræftfremkaldende)¹.

Det er overvejende sandsynligt at naftalin i luften stammer fra jernbanesvellerne.

Det forventes, at koncentrationerne af de fundne stoffer kan blive højere, når temperaturen af vægkonstruktionen er højere (fx ved højere udetemperatur, indendørs temperaturer og/eller direkte sol), eller hvis ventilation er mindre (ved mindre infiltration gennem åbninger i fundamentet).

Der er ingen kommentarer til de øvrige fundne stoffer.

Baseret på de ovenstående observationer og malinger konkluderes det, at:

- Den oplevede lugt i huset vurderes at være uacceptabel.
- De målte stoffer og koncentrationerne der er fundet i, kan medføre en øget sundhedsrisiko, jf. WHO og de tyske sundhedsmyndigheders anbefalede grænseværdi. Grundet de høje koncentrationer anbefales det, at de målte stoffer og koncentrationer bliver vurderet af en læge med toksikologisk viden.

På grund af de høje målte koncentrationer i indeluften vurderes det, at det sandsynligvis ikke er muligt at nå en acceptabel lav koncentration af stofferne ved at dække jernbanesvellerne fx med mørtel, forsegl og gipsplader. Det er sandsynligvis ikke muligt at reducere stoffernes koncentration til et acceptabelt niveau i indeluften uden at fjerne de tjæreholdige jernbanesveller. Da svellerne er en del af den bærende struktur i huset, bør en certificeret bygningsstatistiker konsulteres inden disse fjernes.

Den 22. september 2021 skrev klagernes advokat til de indklagede bl.a.:

I fortsættelse af tidligere korrespondance, tillader jeg mig at vende tilbage til sagen.

Jeg vil over for dig gøre gældende, at som professionel aktør som ejendomshandler, burde have reageret ved ordet "svelle" på den tegning af huset fra 1957, som du var i besiddelse af.

Definitionen af ordet sveller er efter den danske ordbog "*tværgående bjælke der sammen med lignende bjælker danner det fundament som et sæt togsinker hviler på*".

Det er almindelig kendt at jernbanesveller er imprægneret med sundhedsskadelige stoffer.

J.nr. 2022-0019 LI/aq

Du burde efter at have set dette ord på føromtalt tegning, have foranstaltet nærmere undersøgelse af bygningskonstruktionen. Idet dette ikke er sket, er det min opfattelse at der er handlet culpøst og du dermed er erstatningsansvarlig overfor køber.

Af Teknologisk Instituts rapport af 14.06.2021 som er fremsendt, fremgår af side 5 "*Ved indtræden i bygningen opstår en ukendt lugt. Lugten vurderes at være kraftig og uacceptabel.*"

Da du/din medarbejder har været i huset flere gange ved fremvisninger, burde du/medarbejder have registreret denne ukendte kraftige og uacceptable lugt, og reageret herpå ved nærmere undersøgelse.

Jeg skal indtrængende anmode dig om, på det forelæggende grundlag, at anmelde sagen til dit ansvarsforsikringselskab, med hvem jeg forventer at kunne føre fremtidig dialog om sagen.

Huset står i dag tomt, og der kan ikke foretages noget før et ansvarsgrundlag er fastlagt. Køber står derfor i en ulykkelig situation, hvorfor jeg beder dig behandle sagen hurtigst muligt.

Jeg kan oplyse at der i sagen er indgivet klage til relevante nævn over den bygningssagkyndige der har udarbejdet Energi- og tilstandsrapporten.

Den 23. september 2021 svarede de indklagede bl.a.:

Tak for fremsendte mail.

Jeg skal korrigere din fremstilling af sagen, idet den omtalte tegning IKKE som du skriver, har været en del af materialet i handlen. Tegningen er fundet i forbindelse med rydning af ejendommen og blot udleveret til køber.

Helt generelt udtaler vi os aldrig om byggekonstruktioner, og de tegninger vi i handlerne måtte have, fremlægges ofte blot direkte af sælger til de byggesagkyndige. Ofte ligger tegninger også i flere udgaver og da vi ikke har byggeteknisk indsigt til at vurdere afvigelser, indgår de aldrig som en del af grundlaget i en handel. Her må vi henvise til de byggesagkyndige, der som også i denne sag, foretager stikprøver og egne kontroller af de faktuelle forhold. Havde tegning udvist et areal på 10 m2 mere havde jeg jo heller ikke været ansvarlig for det...

Jeg afviser derfor at være en del af sagen.

Klagerne har bl.a. anført:

De indklagede skal betale 490.000 kr. i erstatning til klagerne. Beløbet svarer til ejendommens købesum.

De indklagede solgte en ejendom til klagerne, hvor der af fotos i salgsopstillingen fremgik, at ydermurene var mursten med bølgepladetag. Indervæggene var plader, og der var trælofter.

Ejendommen blev solgt af et dødsbo som en ejendom, der trængte til "en kærlig

J.nr. 2022-0019 LI/aq

hånd".

Efter at klagerne havde overtaget ejendommen, sendte de indklagede en bygningstegning fra 1957 til klagerne. Det fremgik af tegningen, at væggene var opført af sveller.

Da klagerne efter overtagelsen påbegyndte fjernelse af indervæggene med henblik på reovering, forventede klagerne at finde en murstensvæg. Klagerne konstaterede imidlertid, at ejendommen var opført af jernbanesveller oplagt ydermuren. Samtidig hermed lugtede der kraftigt af naftalin, og klagerne stoppede øjeblikkeligt reoveringen.

Klagerne rekvirerede herefter Teknologisk Institut for at få foretaget en luftkvalitetsundersøgelse af ejendommen. Rapporten fastslog, at koncentrationerne oversteg grænseværdier og kunne være sundhedsskadelige.

De indklagede var, forinden købsaftalen blev udarbejdet, i besiddelse af tegningsmaterialet fra 1957 over ejendommen og burde have undersøgt dette, og burde have konstateret, at ejendommens vægge bestod af sveller. Dette synspunkt støttes af, at de indklagede havde mange års erfaring, ligesom det bør være en skærpende omstændighed, at sælger af ejendommen var et dødsbo.

De indklagede burde i forbindelse med deres besigtigelser af ejendommen have reageret på lugten af naftalin, der selv i lave koncentrationer lugter kraftigt af tjære. Det forhold, at klagerne under de fælles besigtigelser med de indklagede har bemærket en fremmedartet lugt, må anses som værende en skærpende omstændighed i forhold til de indklagede, idet der stilles større krav til en professionel om at foretage nærmere undersøgelser af årsagen til lugten.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende og at skulle betale erstatning til klagerne.

Det bemærkes, at sælger var et dødsbo.

I forbindelse med salget af ejendommen blev der udfærdiget tilstandsrapport og energimærke.

Af energimærket fremgår, at ydervæggene er udført som 32 cm hulmur, hvilket er konstateret ved en boreprøve. Af tilstandsrapporten fremgår det, at ydervæggen er

J.nr. 2022-0019 LI/aq

"Hulmur, facader af tegl/kalksten". Der fremgår således intet om "sveller".

De indklagede havde ingen indikation på, at de faktiske forhold ved besigtigelsen var anderledes end oplyst i BBR-Meddelelsen, hvorfor de indklagede ikke iværksatte yderligere undersøgelser.

På baggrund af de oplysninger, som de indklagede havde fra både tilstandsrapport, energimærke og BBR-Meddelelsen havde de indklagede ingen anledning til at foretage yderligere undersøgelser af ejendommen, herunder indhente bygningstegninger.

Bygningstegningerne har således aldrig været en del af handlens dokumenter. Byggetegningerne blev fundet ved rydning af ejendommen, hvorefter de indklagede lagde dem i en fysisk mappe. De indklagede udleverede tegningerne til klagerne, da sagen skulle arkiveres hos de indklagede, hvorefter de indklagede lagde dem i klagerens postkasse, efter at handlen var endelig. Det bemærkes, at kommunens byggesagsarkiv endnu ikke er digitaliseret.

Generelt var ejendommen i salgsperioden særdeles uhumsk. Ejendommen havde stået ubeboet og var ikke rørt siden ejerens død, og der lugtede af gode grunde derfor ikke særlig godt. Det må derfor afvises, at de indklagede burde have lugtet sig frem til stoffet naftalin. Klagerne har også oplyst i klagen, at klagerne selv havde bemærket den kraftige lugt.

Selvom de indklagede havde undersøgt bygningstegningerne nærmere, var det meget svært at tyde, hvad der står på tegningen. Derudover ville ordet "sveller" ikke være noget, som de indklagede ville tænke nærmere over. "Sveller" betyder kraftig lægte, hvorfor det ikke vil give anledning til yderligere for en ejendomsmægler.

Det afvises også, at det af salgsoptillingens fotos kunne ses, hvorvidt der var tale om "udvendige murstensvægge" og "indvendige pladevægge", hvilket desuden ikke vil ændre sagen i forhold til synspunktet om, at forsikringstager skulle have undersøgt ejendommen nærmere for "jernbanesveller".

Klagerens tabsopgørelse må afvises, idet det ikke er dokumenteret, hvilket tab klagerne eventuelt måtte have lidt.

Nævnet udtaler:

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

J.nr. 2022-0019 LI/aq

”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.”

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 salgsoptillingen 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 oplysninger om ejendommen til klagerne, herunder tilstandsrapport, energimærke og BBR-Meddelelse.

Af energimærket fremgår:

HULE YDERVÆGGE

Ydervægge er udført som 32 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er ikke isoleret. Der er indvendig opsat pladebeklædning i næsten alle rum. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ved boreprøve.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at ydervæggen er ”Hulmur, facader af tegl/kalksten”.

Nævnet lægger til grund, at ejendommen også fysisk fremstod som et stenhus.

Der fremgik således ikke af de indhentede dokumenter oplysninger om, at der indgik jernbanesveller i væggenes konstruktion.

De indklagede har til sagen oplyst, at bygningstegningerne ikke fremgik af handlens dokumenter, og at tegningerne blev fundet ved dødsboets rydning af ejendommen, hvorefter de indklagede udleverede disse til klagerne.

Klagerne har anført, at de indklagede før handlens indgåelse var i besiddelse af bygningstegningerne. Klagerne har ikke anført yderligere til støtte herfor.

J.nr. 2022-0019 LI/aq

Nævnet finder det ikke af klagerne dokumenteret, at de indklagede var i besiddelse af bygningstegningerne forinden handlens indgåelse, ligesom nævnet ikke finder, at de indklagede på baggrund af indholdet af tilstandsrapport, energimærke og BBR-Meddelelse havde anledning til at foretage nærmere undersøgelser af væggenes konstruktion og til at indhente bygningstegninger. Nævnet finder det videre ikke godtgjort, at de indklagede burde vide eller vidste, at lugten på ejendommen kunne stamme fra bygningens konstruktion.

Nævnet finder herefter, at de indklagede har opfyldt deres pligt til at undersøge og oplyse om de aktuelle forhold på ejendommen vedrørende ejendommens vægge. De indklagede har derfor ikke handlet ansvarspådragende over for klagerne, og nævnet kan ikke pålægge de indklagede at betale erstatning til klagerne.

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