

København, den 7. januar 2010

KENDELSE

Klager

ctr.

EDC Arne Madsen A/S
Jernbane Allé 77
2720 Vanløse

Sagen angår spørgsmålet, om det kan bebrejdes indklagede, at klager, der købte en lejlighed gennem indklagede, ikke blev oplyst om, der var havde ligget en død person i lejligheden i flere uger, og at gulvet dermed havde taget skade, at der ikke var lovpligtigt HFI-relæ i lejligheden, og at der ikke blev aflæst varmemeforbrug pr. overtagelsesdagen.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejerlejlighed til salg, som klager ønskede at købe for at udleje den til sin datter. Klager har til sagen oplyst, at han af skattemæssige grunde ville købe lejligheden i sit firmas navn.

Indklagede havde annonceret ejerlejligheden som et håndværkertilbud, idet denne var i meget ringe stand.

Den 13. september 2008 underskrev klager en købsaftale om køb af ejerlejligheden for

kr. 805.000,00 til overtagelse den 1. oktober 2008. Det fremgik af købsaftalen, at klager havde fået et nedslag i købesummen på kr. 40.000,000 til hjælp til istandsættelse af ejendommen, og at sælger ikke havde beboet ejerlejligheden, men udlejet denne.

Den 13. november 2008 skrev klager til indklagede og klagede over, at klager ikke forinden handlen var blevet oplyst om, at lejer af ejerlejligheden var blevet fundet død i denne den 29. april 2008, og at han havde ligget død i 3-4 uger.

Indklagede forelagde denne henvendelse for sælger, der svarede, at denne havde været bekendt med, at lejer var fundet død i lejligheden, og at ISS havde rengjort lejligheden. Sælger vidste ikke, at lejer havde ligget død i længere tid, og heller ikke noget om ligsaften. Indklagede videresendte sælgers svar og anførte i den forbindelse, at indklagedes oplysninger om lejligheden beroede på sælgers oplysninger, som var videregivet.

Klager har bl.a. anført:

Klager er forbruger. Lejligheden er købt i klagers personligt drevne enkeltmandsfirmas navn. Der er tale om et forældrekøb. Virksomheden driver ikke udlejningsvirksomhed.

Indklagede er erstatningsansvarlig over for klager, idet indklagede ikke før handlen informerede klager om, at der havde ligget et lig i ejerlejligheden. Indklagede oplyste alene, at ISS havde været ude at rengøre ejerlejligheden, men intet om årsagen hertil, eller om hvorfor vinduerne i ejerlejligheden konstant stod åbne.

2-3 uger efter overtagelsen af ejerlejligheden fik klager af naboer at vide, at den tidligere beboer af ejerlejligheden havde ligget død i flere uger. Klager fik herefter fremskaffet rapport fra ISS, hvoraf det bl.a. fremgik, at det ikke havde været muligt at rengøre gulvet tilfredsstillende, da ligvæsken var trukket ned i træet. ISS har til klager oplyst, at det er normal praksis, at gulvene udskiftes, og at klager ikke måtte slibe gulvene, idet lugten da straks ville komme frem igen, når den desinficerende overfladebehandling, ISS havde givet gulvet, blev fjernet.

Klager har efterfølgende måtte lægge nyt gulv i to af lejlighedens rum samt udskifte dør og karm mellem de to rum, idet der også var trængt ligvæske op i disse. I forbindelse med dette arbejde skete der skade på el-installation hos underboen, hvilket klager også måtte reparere. Udgifterne udgør i alt kr. 10.383,77.

Som følge af skaderne på gulvet kunne klagers datter ikke flytte ind i lejligheden pr. 1. november 2008 som forudsat, men først den 1. januar 2009. Klager er dermed gået glip af 2 måneders husleje, i alt kr. 10.000,00.

Lejligheden var ikke forsynet med lovpligtigt HFI-relæ, hvorfor klager har måttet

rekvirere elektriker til at installere dette. Udgiften hertil udgjorde kr. 1.707,54.

Indklagede skal herefter erstatte klager kr. 22.091,31.

Indklagede har ikke sørget for, at der blev aflæst varmemeforbrug på overtagelsesdagen, selvom klager udtrykkeligt gjorde indklagede opmærksom på dette. Dermed er det svært at udarbejde korrekt årsopgørelse vedrørende varmemeforbruget, og klager har derfor bedt administrator om at udrede, hvorledes afregning i forhold til tidligere ejere foregår. Det er også et problem i forhold til udarbejdelse af refusionsopgørelse.

Indklagede har bl.a. anført:

Klager er ikke forbruger, idet klager er en virksomhed, der har købt med udlejning for øje. Sælger var heller ikke forbruger, idet denne er professionel udlejer.

Indklagede bestrider at være erstatningsansvarlig over for klager.

Ejerlejligheden havde været udlejet og var i meget ringe stand, og det er præciseret, at der blev købt et "håndværkertilbud". Klager blev derfor opfordret til selv at foretage en grundig gennemgang af ejerlejligheden forud for købet.

Sælger har til indklagede oplyst, at sælger var bekendt med, at lejer var fundet død i ejerlejligheden, hvilket sælger imidlertid ikke oplyste til indklagede. Sælger har videre oplyst, at sælger ikke var bekendt med, at der var sket skader på gulvet. Sælger har aldrig set eller på anden måde blevet bekendt med ISS´ skadesrapport, hvorfor sælger ikke kunne videregive oplysningerne heri til indklagede eller klager.

Det er indklagedes opfattelse, at selvom indklagede var blevet oplyst om, at lejer var død i ejerlejligheden, havde dette ingen betydning for salget. Der er mange dødsfald i hjemmet, som ikke har indflydelse på ejendommens beskaffenhed. Kun hvis et dødsfald har beskadiget en ejendom, skal dette oplyses loyalt til en køber.

Oplysningen om, at ISS havde rengjort ejerlejligheden, er videregivet til klager. Det kan ikke udledes heraf, at der dermed er skader. Der er mange eksempler på, at lejligheder, der har været udlejet til ældre eller syge mennesker, skal rengøres og desinficeres før salg.

Hvis der er mangler ved el-installationerne i lejligheden, er dette et forhold mellem klager og sælger.

Aflæsning af varme ved overtagelse af en ejerlejlighed foretages af et eksternt firma, som rekvireres af administrator. Det er korrekt, at aflæsningen blev forsinket, men dette betød alene, at klager har sparet lidt varmeudgifter, hvilket sælger har accepteret.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at klager kan anses for forbruger i relation til købet af ejerlejligheden, hvorfor nævnet kan behandle nærværende klagesag.

På baggrund af de foreliggende oplysninger kan nævnet ikke afgøre, om indklagede var bekendt med, at der havde ligget en død person i lejligheden i 3-4 uger, og at gulvet som følge heraf var beskadiget. Stillingtagen hertil forudsætter nærmere bevisførelse i form af bl.a. forklaringer fra de involverede personer herunder også sælger af lejligheden. Dette klagepunkt findes derfor uegnet til nævnsbehandling og afvises, jf. § 14, stk. 2, i nævnets vedtægter.

Nævnet finder ikke, at det henhører til indklagedes pligter at undersøge og informere klager, om der i ejerlejligheden er installeret lovpligtig HFI- eller HPFI-relæ. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at erstatte klagers udgift til installation heraf. Nævnet finder, at der er tale om et forhold mellem klager og sælger, som nævnet ikke har kompetence til at afgøre.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det kan bebrejdes indklagede, såfremt der ikke blev aflæst varmemeforbrug pr. overtagelsesdagen, eller at klager har lidt et tab i den forbindelse.

Konklusion:

Spørgsmålet om det mangelfulde gulv udgår fra nævnsbehandling.

Klagen tages ikke til følge vedrørende klagepunkterne angående HFI/HPFI-relæ og aflæsning af varmemeforbrug.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om forbrugerklager § 20, stk. 1, og nævnets vedtægter § 20, stk. 1. Forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 20, stk. 2.

P.N.V.

Lone Kerrn-Jespersen
formand