

J.nr. 2024-0053 UL/li

København, den 9. januar 2025

KENDELSE

Klager

mod

Ejendomsmægler MDE Daniel Andersen
Faaborgvej 24
5250 Odense SV

Nævnet har modtaget klagen den 7. maj 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har ydet mangelfuld rådgivning af klager i forbindelse med salg af klagers ejendom, hvor der var en nedgravet sløjfet oiletank, som køber krævede undersøgt, ligesom forurening krævedes fjernet, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ejede en ejendom, som han ønskede at sælge. Klager indgik derfor formidlingsaftale med indklagede den 11. juli 2023.

Det var anført, at aftalen gjaldt i 6 måneder. Indklagedes værdiansættelse var 1,945

J.nr. 2024-0053 UL/li

mio. kr., og det var aftalt, at ejendommen skulle udbydes til 2,045 mio. kr. indtil 24. juli 2023, hvorefter den skulle udbydes til indklagedes værdiansættelse. Vedrørende betaling til indklagede var det aftalt:

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag

Sælær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. - Udarbejde udkast til købsaftale. - Fremvisning, kørsel, opfølgning og forhandling. - Sægebehandling & førsalg gennemgang af ejendomsdokumenter.		
- Ekspedition eftersalg dialog med købers rådgivere for endelig godkendelse. - [...] Følg dit boligsalg. - Samlet beløb. - Bonus ved opnået merpris	41.996,00	52.495,00
Note: 1		
- Rabat [bank] kunde.	-4.000,00	-5.000,00
I alt salær	37.996,00	47.495,00
Markedsføring		
- [...]Landsdækkende Køberkartotek & [...] Smugkig snigpremiere på sociale medier. - WEB [...]k, boliga.dk & Boligsiden.dk. - SoMe Facebook, Instagram & LinkedIn. - SoMe slides Stories, Reels, TikTok - [...] BOOST intelligente boligbannere på SoMe & store danske hjemmesider (TV2, EB, BT, lokalt). - [...] Boligvideo. - Storskærmsvisning i butiksudstilling. - Samlet beløb. - Rabat [bank] kunde.	5.000,00	6.250,00
	16.996,00	21.245,00
	-4.000,00	-5.000,00
I alt markedsføring	17.996,00	22.495,00

J.nr. 2024-0053 UL/li

Udlæg til tredjemand		
- Esoft Premium (pakke 2) fotopakke, livsstils-/ stemningsbilleder, møstefoto, blå himmel-/ vejrgaranti	1.099,00	1.373,75
- Baseudgift gebyr for sagsopstart ved [...].	1.200,00	1.500,00
- Ejendomsdatabaserapport	70,00	70,00
- E-nettet restgæld, ejendomskort, kurser, sætser mv.	476,00	595,00
I alt udlæg til tredjemand	2.845,00	3.538,75
Vederlag i alt	58.837,00	73.528,75

Beløb angivet med note, er variable beløb, som er anslået, og som kan vise sig at være større eller mindre ved opdragets afslutning. Der er aftalt fig. vedr. de variable beløb:

1) Det er aftalt, at såfremt ejendommen sælges til en højere kontantpris end den udbudte kontantpris, tilfalder der [indklagede] et mersalær på 20 % af merprisen. F.eks. hvis ejendommen udbydes til kontant kr. 1.500.000,- og sælges for kontant kr. 1.510.000,- er merprisen kr. 10.000,- . 20% af merprisen udgør kr. 2.000,- inkl. moms og tilfalder [indklagede] . Bonussalæret kan maksimalt udgøre et beløb, der svarer til det aftalte samlede vederlag i alt ved salg til udbudsprisen inkl. moms.

6.2 Betaling

Nedenfor angives den samlede betaling til ejendomsmægler ved henholdsvis salg, opsigelse og evt. udløb.
[...]

Betaling ved salg af ejendommen

Ved salg af ejendommen betales der fuldt vederlag, markedsføring og udlæg, jf. pkt. 6.1.

I alt

kr. 73.528,75

Da der er aftalt variable ydelser, er det anførte beløb anslået, og kan vise sig at være større eller mindre ved salg.

Beløbet forfalder til betaling når der er indgået en endelig købsaftale, og købers evt. fortrydelsesret er udløbet. x

Hvis ejendommen afstås i aftaleperioden, betaler sælger vederlag, herunder markedsføring og udlæg i henhold til betaling ved salg af ejendommen, uanset, hvem der har udarbejdet købsaftalen. Sælger gøres opmærksom på, at det betyder, at sælger evt. skal betale vederlag til flere parter, hvis ejendommen sælges af andre end ejendomsmæglervirksomheden i aftaleperioden.

Ved købsaftale underskrevet af køberne den 26. oktober 2023 og af klager den 27. oktober 2023 solgte klager sin ejendom for 1,79 mio. kr. til overtagelse den 1. marts 2024. 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. 16:00, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). 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.

[...]

J.nr. 2024-0053 UL/li

Olietank allerede sløffet

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløffet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

[...]

14. Handlens dokumenter

[...]

Købsaftalen består af 9 sider.
Herudover har køber modtaget:

[...]

BBR-meddelelse af d. 11.7.2023
Ejendomsdatarapport af d. 8.8.2023

[...]

Tankattest - sløffet af d. 20.6.1976

Af den udleverede BBR-Meddelelse fremgik bl.a.:

Oplysninger om tekniske anlæg

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

Anlægsnr.: 1

Adresse: [...]

Beliggende på matrikel [...]

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Tank

Etableringsår: 1956

Indhold: Mineralske olieprodukter

Driftstatus: Ikke i drift

Sløjning: Tanken er afblændet

Af den udleverede ejendomsdatarapport fremgik bl.a.:

Olietanke

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

[...]

J.nr. 2024-0053 UL/li

Olietank

Nummer for teknisk anlæg..... 1

Etableringsår..... 1956

Sløjfning..... Tanken er afblændet

Indhold..... Mineralske olieprodukter

Af den udleverede "tankattest-sløjfet" fremgik, at der var en underjordisk tank nedgravet i 1956, og at tanken var tømt for restindhold og afblændet, således at påfyldning ikke kunne finde sted. Attesten var underskrevet i juni 1976 af den daværende ejer af ejendommen.

Den 6. november 2023 skrev købernes rådgiver til indklagede bl.a.:

Som rådgiver for køberne har jeg gennemgået købsaftalen og de dokumenter, som vi har fået stillet til rådighed af jer. Jeg kan godkende handlen på følgende vilkår, som bedes tiltrådt af sælger:

[...]

Olietank

Da det ses, at det er tidligere ejer, som har attesteret afblænding af tanken, ønsker køberne, at sælger får udarbejdet dokumentation, af et anerkendt firma, f.eks. fra [firma A] (prislister vedhæftet), som på tro og love erklærer, at tanken er sløjfet og bundsuget efter lovkravet jf. Olietankbekendtgørelsen §30 samt fortager en jordprøver under tanken, som sendes til analyse.

Køberne er indstillede på at dele udgiften hertil, dog maksimalt kr. 6.956,25. Forudsætningen herfor er at handlen efter følgende gennemføres. I modsat fald afholder sælger hele udgiften.

Dette ønskes udarbejdet hurtigst muligt og ikke giver anledning til bemærkninger.

Såfremt det viser sig at tanken er ulovlig – altså at der forefindes olie heri har vi et nyt scenarie som køberne skal tage stilling til.

Ansvarsfraskrivelsen i købsaftalens pkt. 11., kan ikke accepteres

Den 8. november 2023 skrev indklagede til klager bl.a.:

Vi har modtaget vedlagte skrivelse fra købers rådgiver, hvor jeg har lavet nedenstående udkast, som jeg skal bede jer bekræfte/godkende. De steder hvor der er noteret *sælgers svar*, skal I udfylde ud fra hvad I ved og redegøre herfor, på skrift retur.

Hej [købernes rådgiver],

Tak for din godkendelsesskrivelse.

Vi har vendt skrivelsen med sælger, og har følgende bemærkninger:

[...]

J.nr. 2024-0053 UL/li

2. Olietank

SÆLGERS SVAR

Mæglers kommentar: Vi vil anbefale at I kontakte et firma, hurtigst muligt som, skal ud og lave en ny og opdateret sløjfningsattest på tanken.

Dette er blevet normal praksis på ejendomme, med gamle olietanke, hvor attesterne ikke er stemplet/signeret af autoriserede firmaer. Se vedlagte tankattest på huset.

Samme dag svarede klager bl.a.:

Vi accepterer dit svar til købers rådgiver.
Og vi bestiller udfærdigelse af en attest på olietanken.

Den 13. november 2023 skrev indklagede til købernes rådgiver bl.a.:

Vi er enige i fremgangsmåden. Dette har sælger som nævnt allerede igangsat.

**Sælger ønsker ikke at stille sig i en situation, hvor køber frit har en carte blanche til at kunne rejse krav mod sælger på et senere tidspunkt – evt. flere år efter overtagelsesdatoen og derfor fastholder sælger frasen i købsaftalen. Tanken bliver netop i den forbindelse undersøgt nu, hvorfor køber også ved hvad de køber.
Sælger bekræfter at der tegnes sælgeransvarsforsikring.**

Den 15. november 2023 skrev klager til indklagede bl.a.:

Vedhæftet fremsendes sløjfningsattest på olietanken og kopi af betalt faktura på det udførte arbejde. Faktura skulle betales før attesten blev leveret.
Sløjfningen er anmeldt til Kommunen i dag den 15/11-23.

Af sløjfningsattest udarbejdet af firma A samme dato fremgik bl.a.:

Det attesteres hermed at [firma A] har udført en lovpligtig tømning af tank for restindhold - Tanken er suget med vakuum, og opfylder derfor bekendtgørelsen 1257 af 27/11 2019 paragraf 30 beskrevne regler, om tømning af tanke for restindholdet.

Efter tømningen er den overjordiske del af påfyldnings- og udluftningsrør fjernet og rørene afblændet, så påfyldning ikke kan finde sted og tanken således afblændet i overensstemmelse med lovkravet.

Bundslammet fra tømningen, er aflæst for behandling på miljøgodkendt modtagerstation for olie-/kemikalieaffald.

J.nr. 2024-0053 UL/li

Der er, i forbindelse med arbejdet, ikke konstateret visuelle miljøkritiske forhold!

Efter det udførte arbejde, bør BBR oplysningerne for ejendommen kontrolleres og eventuelt opdateres overfor den stedlige tilsynsmyndighed. [Firma A] foretager ikke indberetning til offentlig instans.

Det fremgår af sagen, at firma A også foretog forureningsundersøgelser. I den forbindelse stillede firmaet krav om, at sælger stillede en bankgaranti på 100.000 kr. over for firmaet. Klagers bank stillede denne garanti.

Ved faktura af 22. november 2023 krævede indklagede betaling for sit salgsarbejde:

Ejendomsmæglerens vederlag jf. pkt. 3.1.	
- Honorar	37.996,00
- Markedsføring	23.516,00
Berigtigelsesomkostninger jf. pkt. 2.2.	11.880,00
Dokumentationsomk. momspligtige jf. pkt. 3.3.	2.775,00
I alt DKK ekskl. moms	76.167,00
Momsbeløb	19.041,75
I alt DKK inkl. moms	95.208,75
Dokumentationsomk. ej momspligtige jf. pkt. 3.3.	70,00
Faktura i alt	95.278,75
Modtaget depositum	-90.000,00
Til indbetaling	5.278,75

Klager har oplyst at have betalt indklagedes resttilgodehavende på 5.278,75 kr. den 7. maj 2024.

Den 23. november 2023 skrev indklagede til købernes rådgiver bl.a.:

Det har desværre vist sig, at der er en olieforurening fra olletanken. Det er endnu ikke klarlagt om det er en lille plet under tanken, eller mere vidtrækkende. Vedhæftet ser du også et tilbud på dette.

Jeg vedhæfter rapporter mm. fra [firma A]. Sælger ønsker at dække udgiften til opgravning og oprensning af jorden.

Der vil blive iværksat de nødvendige indsatser hurtigst muligt. Der skal forventes en ventetid på op mod 2-3 uger før arbejdet kan påbegyndes, da der er en venteliste.

Den 30. november 2023 svarede købernes rådgiver bl.a.:

J.nr. 2024-0053 UL/li

Tak for tilsendte orientering.

Jeg har drøftet situationen med køberne.

Som udgangspunkt ønsker køberne fortsat at handlen skal gennemføres.

Det er dog for dem en forudsætning, at ejendommen efter oprensning opnår status af "udgået efter kortlægning", således at der ikke længere er nogen form for forurening efter olietanken på ejendommen. Dvs. myndighederne skal have sagsbehandlet oprensningen inden handlen evt. kan godkendes endeligt.

Selvom det endnu er svært at overskue konsekvenserne af oprensningsarbejdet ønsker køberne, at sælger også tager ansvar for evt. følgeskader, der måtte ske på bygninger eller have/terrasse-anlæg, hegn mv. Skulle der opstå skader eller at de enkelte dele fremstår i dårligere stand end før indgåelsen har vi en ny situation, som parterne skal tage stilling til og blive enige om. Det er der også stor villighed til fra købers side.

Må vi bede om at blive orienteret når I ved mere om processen.

Hvis processen trækker ud kan køber blive nødt til at bede om at overtagelsesdagen rykkes af hensyn til dobbelt husleje. De disponerer dog fortsat gerne til aftalt til, så sælger ikke skal tage vare på huset længere tid.

Samme dag skrev klager til indklagede bl.a.:

Vi accepterer skrivelsen fra købers rådgiver.

Jeg vender tilbage, når jeg ved noget mere om udførelsen af arbejdet.

Senere samme dag skrev indklagede til købers rådgiver bl.a.:

Tak for fremsendte, som vi har vendt med sælger og som de har accepteret indholdet af. I får besked lige så snart de videre undersøgelser sættes i gang og hvad den forventede tidshorisont derfra er.

Sælger er pt. i dialog med flere firmaer for indhentning af tilbud.

Den 7. december 2023 skrev klager på ny til indklagede bl.a.:

Der bliver taget nogle flere prøver i næste uge, så vi ved om det evt. har bredt sig under huset.

Hvis det ikke er under huset, bliver det sat i gang hurtigst muligt.

Samme dag skrev indklagede til køberrådgiveren bl.a.:

J.nr. 2024-0053 UL/li

Til info - så bliver der via [firma a] lavet yderligere prøver og afgrænsning ift. den evt. forurening på ejendommen. Derefter ved vi hvor meget/lidt det drejer sig om, hvorefter det besluttet hvad der så skal ske.

I hører nærmere, når vi ved mere - forhåbentlig i næste uge.

Den 19. februar 2024 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Jeg retter hermed henvendelse til Dem som advokat for [klager] vedrørende ovennævnte ejendom, hvor De er ejendomsmægler i forbindelse med handlen.

Som De er klar over, står min klient nu i en stor udfordring grundet den konstaterede jordforurening, ligesom min klient kommer til at lide et stort økonomisk tab.

Det er naturligvis en ærgerlig situation for alle involverede parter, men henset til sagens alvor i forhold til de for min klient forbundne udgifter, skal jeg med nærværende skrivelse informere om, at min klients retsstilling forbeholdes.

Det er min vurdering, at der i forbindelse med Deres rådgivning af min klient, er begået fejl, der nu medfører et væsentligt økonomisk tab for min klient. Der er således tale om, at De i forbindelse med handlen uagtsomt har undladt at rådgive min klient, der er forbruger, om forhold af væsentlig betydning for min klient.

[...]

Det er min vurdering, at De efter modtagelse af den betingede godkendelse fra købers rådgiver pådrager Dem et erstatningsansvar grundet mangelfuld rådgivning.

Min klient har oplyst mig, at han ikke bliver kontaktet eller rådgivet af Dem vedr. godkendelsesskrivelsen, jf. bilag 2, foruden en mail, som de sender til min klient den 08.11.2023.

[...]

J.nr. 2024-0053 UL/li

Af denne mail fremgås således intet om, hvad der ligger i den betingede godkendelse, samt hvilke muligheder min klient har, hvilket er nødvendigt for at kunne træffe et valg om, hvad der skal meldes retur til sælger.

De har naturligvis haft en interesse i at gennemføre handlen og komme hurtigst muligt videre, men dette ønske må ikke overskygge Deres primære opgave i forbindelse med salget af ejendommen, hvilket er at varetage sælgers behov og interesser.

For min klient, sælger, er det naturligvis afgørende, at han bliver rådgivet korrekt om, hvilke muligheder der ligger ved den pågældende betingede godkendelse, særligt når der – ifølge købsaftalen – er tale om, at der i købesummen allerede er taget højde for ansvarsfraskrivelsen.

Endvidere skal han oplyses om, hvilke konsekvenser der risikeres ved foretagelsen af det pågældende valg.

En sådan rådgivning er der ikke ydet, hvorfor der således utvivlsomt heller ikke er sket en behørig varetagelse af sælgers behov og interesse.

Der er tale om en så åbenlys vigtig rådgivning, at det er op til Dem at løfte bevisbyrden for, at denne korrekte rådgivning rent faktisk er ydet, hvilket der ifølge det for mig oplyste ikke er tale om, idet min klient blot har modtaget den pågældende mail af 08.11.2023 fra Dem.

[...]

Efter modtagelse af den betingede godkendelse fra købers advokat, burde De således have rådgivet min klient om, hvilke muligheder der bestod.

De burde således have oplyst – og rådgivet min klient om, at der med købers betingede godkendelse nu bestod 2 forskellige muligheder for sælger, samt hertil have oplyst sælger om konsekvenserne af de forskellige muligheder.

Sælger burde således være blevet oplyst og rådgivet om, at

J.nr. 2024-0053 UL/li

1.

Man kunne vælge at acceptere købers vilkår, hvilket også er den anbefaling, som De kom med, jf. mailen af *bilag 4*, samt endnu vigtigere – at oplyse omkring konsekvenserne ved at acceptere købers vilkår.

Ved at vælge at acceptere købers vilkår går man først og fremmest imod det faktum, at der i købesummen jo netop er taget højde for ansvarsfraskrivelsen.

Derudover burde man have rådgivet om, at der – såfremt der viste sig forening – ville bestå et omfattende problem for sælger. Først og fremmest ville sælger blive vidende omkring jordforureningen, og vil derfor loyalt skulle oplyse herom i forbindelse med et nyt salg, hvilket kunne blive aktuelt, idet "det ville være et nyt scenarie, hvis tanken var ulovlig".

Derudover ville sælger ikke fremtidig kunne "forsikre sig ud af det" ved at tegne sælgeransvarsforsikring. Der er tale om, at sælger aldrig har været klar over, at der skulle være en jordforurening på ejendommen, hvorfor det havde været optimalt for sælger at tegne en sælgeransvarsforsikring. Denne mulighed består nu ikke længere for sælger til dækning af jordforureningen.

End ikke ved valget om at acceptere købers vilkår, kunne sælger sikre sig at handlen rent faktisk blev endelig, da sælger – såfremt tanken viste sig at være ulovlig – altså at der forefindes olie heri – havde et nyt scenarie, som køberne skulle tage stilling til. I mailen af 30.11.2023 fra købers rådgiver, der vedlægges som **bilag 5**, fremgår det således at:

"Det er for (køber) en forudsætning, at ejendommen efter oprensning opnår status af "udgået efter kortlægning", således at der ikke længere er nogen form for forurening efter olietanken på ejendommen. Dvs. myndighederne skal have sagsbehandlet oprensningen inden handlen evt. kan godkendes endeligt.

Hertil skal det oplyses, at der er stor risiko for, at ejendommen stadig vil være kortlagt på V2 efter en oprensning, da formålet med oprensning ikke er at rense helt op, så grunden ikke længere er kortlagt, men derimod at sikre, at ejendommen kan bruges uden skadelige virkninger fra forureningen.

Da det langt fra er sikkert, at ejendommen udgår af kortlægningen, er der derfor en risiko for, at handlen aldrig gennemføres. Derved kan der også fortsat bestå et værditab på ejendommen, selv at der sker en oprensning af jordforureningen.

J.nr. 2024-0053 UL/li

Der burde derfor være blevet oplyst om konsekvenserne ved uden videre at acceptere købers vilkår.

2.

Man burde have oplyst sælger om muligheden for at fastholde de oprindelige vilkår, og herefter finde ud af, om handlen ville blive til noget eller ej.

Der havde formentligt fortsat bestået en stor sandsynlighed for, at køber ville fastholde handlen – ikke mindst taget i betragtning, at de også vil gennemføre handlen efter forureningen er konstateret.

Derudover havde det været fuldkommen nærliggende – hvis man var nervøs for, at køber ville træde tilbage fra handlen – at man som kompromis kunne tilbyde blot at droppe ansvarsfraskrivelsen, hvilket i øvrigt er et ganske sædvanligt aftalevilkår at droppe i forbindelse med rådgivning omkring bolighandel.

På den måde kunne man således sikre både sælger og køber, og handlen ville derfor med al sandsynlighed kunne gennemføres. Hvis køber efter overdragelse ville foretage undersøgelser af olietanken og jorden, kunne de blot gøre det, og de kunne evt. tegne udvidet ejerskifteforsikring til dækning vil påbudt oprensning. Desuden vil de kunne forfølge et krav mod sælger vedr. et forholdsmæssigt afslag i købesummen, såfremt der måtte vise sig jordforurening.

Desuden ville man kunne sikre sælger ved at kunne tegne en sælgeransvarsforsikring.

Man kunne således sikre alle parter og få gennemført handlen ved blot at droppe ansvarsfraskrivelsen.

Hvis man ikke ville give afkald på ansvarsfraskrivelsen, havde det sekundært været langt bedre for sælger blot at stå fast på de oprindelige vilkår, og dernæst finde ud af, om sælger kunne acceptere dette, og ellers ville der blot komme en anden køber på et senere tidspunkt. Et tab herved kan ingensinde måles med det tab, som der for nuværende består for sælger.

Det er naturligvis sælger, der skal foretage sit valg, men det skal ske ud fra en professionel og behørig rådgivning, der ikke er ydet i nærværende situation.

J.nr. 2024-0053 UL/li

Desuden er De bekendt med, at olietanken blev afblændet i 1976 – altså for snart 50 år siden. Krav i forbindelse med jordforurening er underlagt en maksimal forældelsesfrist på 30 år fra den skadevoldende handling ophører, jf. forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 1, hvilket således bør udmåles fra 1976, hvor olietanken blev afblændet hvad der viste sig at være ukorrekt, hvorfor krav i relation til olieforureningen ultimativt må være forældet i 2006.

Det er således langt fra sikkert, at køber kunne komme igennem med et krav overfor sælger, hvis man efter overtagelse fandt ud af, at der bestod en olieforurening, ligesom sælger i øvrigt ville være dækket ind via sin sælgeransvarsforsikring. Det er således udelukkende nu, hvor undersøgelserne bliver lavet inden handlen, at min klient overhovedet risikerer et ansvar og erstatningspligt – ellers havde min klient ikke blevet pålagt at afholde omkostninger grundet forurening.

Min klient har derfor utvivlsomt lidt et tab ved deres mangelfulde rådgivning, da min klient således ikke har haft mulighed for at tegne sælgeransvarsforsikring eller i øvrigt haft mulighed for at træffe sit valg ud fra et fuldt oplyst grundlag.

Såfremt De ikke har haft den nødvendige viden omkring jordforurening, undtager det Dem ikke fra et ansvar, og De skulle i så fald have informeret sælger om at søge juridisk rådgivning herom andetsteds.

Den beløbsmæssige opgørelse:

Der er som nævnt tale om, at min klient har lidt et væsentligt økonomisk tab som følge af Deres rådgivning.

Min klient er foreløbigt opkrævet omkostninger for **kr. 339.865,00**, jf. vedlagte fakturaer fra MiljøExperten A/S, jf. **bilag 6**.

MiljøExperten har tilmed oplyst, at de samlede omkostninger forventes forøget og at udgøre omkring kr. 400.000,00 til kr. 500.000,00.

På baggrund af disse ovennævnte problemer med den pågældende rådgivning, findes det rigtigst allerede nu at indlede dialog om de videre foranstaltninger mellem parterne, også henset til, at omkostningerne som følge af den mangelfulde rådgivning og rådgiveransvaret – der endnu ikke er fastlagt - ultimativt kan afholdes af ansvarsforsikringen.

Den 21. februar 2024 skrev indklagede til klager bl.a.:

J.nr. 2024-0053 UL/li

Tak for snakken.

Jeg giver følgende tilbagemelding til købers rådgiver:

- 1) Køberne bedes stille bankgaranti hurtigst muligt og bekræfte over for os, hvornår det vil ske.
- 2) Sælger kan acceptere en overtagelsesdato den 1/5-24 og med disposition hurtigst muligt, under forudsætning af at alle forbehold i handlen er afklaret og at køber opfylder betingelserne herfor, herunder bankgaranti.
- 3) Sælger oplyser, at de fra [firma A] har fået tilkendegivet gode jordprøver. De sidste prøver blev taget den 13/2-24. De afventer fortsat den endelige rapport, som der rykkes for d.d. - men skal som sagt fortsat modtage en bankgaranti, som sælgers bank skal bruge som sikkerhed, førend regningen til oprensning af jord kan betales og rapporten kan frigives.

Lad mig høre fra jer, hvis der er bemærkninger hertil.

Samme dag svarede klager bl.a.:

Vi godkender din skrivelse til købers rådgiver.

Den 23. februar 2024 skrev indklagede til klager bl.a.:

Garantien kom som oplyst tidligere, i dag, mens jeg ligeledes har modtaget nedenstående fra købers rådgiver, som egentlig siger ok til det sidste vi fremsendte.

[...]

Tak for tilsendte svar.

I forlængelse af sælger svar kan det oplyses:

- *Køber har netop bedt deres bank fremsende garantien, så den modtager I forventeligt i morgen.*
- *Overtagelsesdag 01.05.2024 accepteres af køberne.*
- *Skriftlige prøvesvar mv. imødeses når de er tilgængelige.*

[...]

Så mangler vi bare svarene på prøverne, som ligger hos jer. Fremsendte er blot til info.

Den 24. februar 2024 skrev klager til indklagede bl.a.:

Vedhæftet fremsendes for info, mail fra [firma A], hvor de bekræfter at alle "ren-jordsprøver" ER rene.

J.nr. 2024-0053 UL/li

Den 4. marts 2024 besvarede indklagedes ansvarsforsikringsselskab den klage, som klagers advokat havde sendt til indklagede den 19. februar 2024. Selskabet anførte bl.a.:

Efter at have gennemgået din skrivelse samt relevant materiale må jeg afvise, at der skulle være udført mangelfuld rådgivning, der berettiger din klient til erstatning. Jeg vil nedenfor redegøre nærmere for dette.

Som jeg læser din skrivelse, er din påstand, at din klient på intet tidspunkt har været rådgivet tilstrækkeligt i forhold til, at der blev iværksat jordundersøgelser for evt. forurening. Det er derfor vigtigt, at faktum bliver belyst korrekt. Det er jo naturligvis ikke sådan, at Forsikringstager uden videre bare har sendt indtil flere mails til købers rådgiver uden, at din klient har samtykket. Nedenfor kommer derfor en redegørelse omkring forsikringstagers rådgivning under salgsprocessen. Jeg kan desuden konstatere, at der endnu ikke foreligger endelig handel.

Der indgås købsaftale den 27. oktober 2023. I købsaftalens pkt. 11 fremgik klausul om olietanken, hvor Sælger og Forsikringstager blev ansvarsfraskrevet for evt. senere konstateret forurening. I købsaftalen var indsat forbehold for Køber rådgivers godkendelse af handlen.

Den 6. november 2023 modtages godkendelsesskrivelse fra Købers rådgiver med diverse forbehold for handlen. Et af disse forbehold vedrørte olietanken. Det blev stillet som krav, at der skulle foreligge en ny tankattest samt, at der skulle foretages jordprøver under tanken, som der skulle sendes til analyse. Køberne var indstillede på at dele udgiften hertil med maksimalt kr. 6.956,23. Købers rådgiver foreslår, at dette firma kunne være [firma A].

Forsikringstager sender dette til din klient den 8. november 2023, hvortil sælgers svar imødeses på forholdet omkring olietanken. Forsikringstager anbefaler dog, at din klient hurtigst muligt kontakter et firma, som skal ud og lave en ny sløjfningsattest på tanken. Din klient accepterede og meddelte samtidig, at de ville bestille udfærdigelse af ny tankattest

Din klient meddeler den 9. november 2023, at olietanken var blevet kontrolleret, og der var bestilt tømning af tanken. Den 13. november 2023 meddelte Forsikringstager til Købers rådgiver, at ansvarsfraskrivelsen ikke kunne accepteres fjernet fra aftalegrundlaget.

Din klient fremsendte 15. november 2023 en ny sløjfningsattest og meddelte samtidig sløjfning til kommunen. Derefter verserede der korrespondance mellem din klient og Forsikringstager om, hvornår der kunne forventes svar på jordprøverne.

Forsikringstager oplyste den 23. november 2023 til købers rådgiver, at der desværre havde vist sig en olieforurening stammende fra olietanken. Det blev videre oplyst, at sælger ønskede at dække udgiften til opgravning og oprensning af jorden. Købers rådgiver meddelte tilbage den 30. november 2023, at Køberne som udgangspunkt ønskede at gennemføre handlen. Det var blandt andet en forudsætning for Køber, at ejendommen opnåede status som udgået efter kortlægning. Køber ønskede også, at Sælger skulle tage ansvaret for evt. følgeskader. Dette blev videresendt til din klient samme dag fra Forsikringstager. Samme dag accepterede din klient skrivelsen fra købers rådgiver, og oplyste samtidig, at din klient ville vende tilbage, når der var mere kendskab til udførelsen af arbejdet.

Efterfølgende verserede diverse korrespondance mellem Forsikringstager og din klient om status på arbejdet med jordprøverne. Ultimativt blev oprensningen af jorden iværksat.

J.nr. 2024-0053 UL/li

På baggrund af ovenstående må det anses for at være usandsynligt, at din klient ikke har været fuldt ud vidende om, hvilke konsekvenser de forskellige krav fra Køber kunne have. Det er din klient, der har bestilt diverse opgaver hos [firma A] samt accepteret processen. Det er også din klient, der accepterede, at jorden skulle oprensnes og bestilte dette. Forsikringstager var på ingen måde tovholder på dette. Det virker derfor også usandsynligt, at den eneste form for rådgivning, der skulle være sket med din klient, er en mail af 8. november 2023, hvilket ovenstående sagsfremstilling også dokumenterer. Det er derfor heller ikke korrekt, når det påstås, at din klient ikke skulle være blevet kontaktet eller rådgivet af Forsikringstager foruden mailen af 8. november 2023. Det vil naturligvis også kunne dokumenteres i en evt. retssag ved vidneførsel samt partsforklaringer. Det må understreges, at din klient selv har været rekvirent på arbejdet. Forsikringstager har således ikke set fakturaer eller prisoverslag på arbejdet. På et tidspunkt bliver der stillet en bankgaranti på kr. 100.000 for arbejdet, hvilket er det eneste Forsikringstager har været informeret om. Men det er din klient har, der rekvireret samt bedt om indtil flere tilbud på udførelsen.

En del af det du skriver under løsning nr "2" er ikke korrekt. Det vil på ingen måde være god rådgivning uden videre at acceptere fjernelsen af ansvarsfraskrivelsen omkring evt. forurening. Det er ikke korrekt, når du skriver, at forurening fra en villaolietank vil være forældet efter 30 år, jf. forældelsesloven § 3, stk. 3. nr. 1. Det fremgår af kommentaren til bestemmelsen i Karnov, at miljøskadebegrebet skal svare til afgrænsningen i miljøskadeerstatningslovens § 1, hvor det fremgår, at loven gælder for skade, der forvoldes ved forurening af luft, vand, jord eller undergrund som led i erhvervsmæssig eller offentlig aktivitet, der er anført i bilag til loven. Forurening fra villaolietanke er ikke omfattet af dette bilag. Det er derfor den almindelige forældelse på 3 år med absolut forældelse på 10 år, der er gældende.

Det er ej heller korrekt, at Køber kunne have tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, og dermed uden videre være sikret. For, forsikringen dækker, kræver det, at kommunen nedlægger påbud, hvilket så vidt jeg er informeret aldrig er sket i sager, hvor en villaolietank er skyld i forurening på grunden. Den mulighed forelå derfor heller ikke.

Jeg bemærker desuden, at sælgeransvarsforsikringen kun dækker ved dom eller forlig.

Samme dag skrev indklagede til klager bl.a.:

Tak for fremsendte og snakken.

Som drøftet afventer vi fortsat den endelige rapport/dokumentation samt fjernelsen ift. evt. kortlægning, som du tidligere har oplyst, at [firma A] ville være behjælpelig med.

Før vi har ovenstående på plads, kan vi ikke fra købers rådgiver få godkendt handlen endeligt samt overdrage ejendommen.

Vi afventer yderligere fra jer i ugens løb.

Den 19. marts 2024 skrev klager til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0053 UL/li

Hermed status på sagen:

Vi er blevet enige med [firma A].

Betalingen bliver nok først lavet i morgen.

Når de har modtaget betalingen fremsender de analyseresultaterne ("ren-jord-prøver")

De udarbejder slutdokumentation (Miljønotat med bilag) så snart det er færdig (1 -2 dage)

Den 20. marts 2024 sendte klager analyserapporter af firma A's jordprøver til indklagede.

Den 21. marts 2024 skrev klager på ny til indklagede bl.a.:

Vedhæftet fremsendes dokumentation fra [firma A].

Jeg har sendt materialet til [kommunen] i dag.

Den 22. marts 2024 skrev indklagede til klager bl.a.:

Vil du ringe til mig hurtigst muligt?

Som jeg som før har nævnt og som du har bekræftet retur, er det meget vigtigt, at undersøgelserne fremsendes til myndighederne, således de kan sige ok til det. Dette er endnu ikke sket, men du har hele tiden oplyst mig op til flere gange, at du har drøftet dette med [firma A], som du har oplyst mig, ville stå for det hele i den forbindelse.

Samme dag skrev klager til indklagede bl.a.:

Det er OK, at køber sender til Regionen.

Jeg har sendt det til [...] ved [kommunen].

Senere samme dag skrev indklagede til klager bl.a.:

Blot til info og helt i tråd med vores snak tidligere i dag, og som vi aftalte, har jeg skrevet følgende til købers rådgiver, hvis og såfremt de skal have nøgler over weekenden.

J.nr. 2024-0053 UL/li

Hej [køberrådgiver]

Din endelige godkendelse af handlen imødeses. Køber accepterer de svar, der nu foreligger fra henholdsvis [firma A], [kommunen] og [regionen] fsva. fjernelse af den nedgravede olietank samt prøvesvarene på olieforureningen på grunden. Køber accepterer, at sælger eller medvirkende ejendomsmægler ikke kan stille garanti for, at endeligt og skriftligt svar fra [regionen] fsva. kortlægning af grunden foreligger før påske. Køber har selv været i dialog med [regionen], som oplyser, at svaret formentlig først foreligger efter påske. Køber accepterer, at [regionen] i stedet udsteder en foreløbig skriftlig tilkendegivelse fsva. kortlægningen. Køber accepterer det svar, som [regionen] kommer med i deres endelige svar fsva. kortlægningen uanset om udfaldet ændres i forhold til [regionens] foreløbige tilkendegivelse. Køber kan ikke gøre krav gældende mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler i den forbindelse.

Det fremgår af sagen, at handlen blev gennemført.

Klager har fremlagt fakturaer fra firma A. Det fremgår heraf, at firmaet har krævet betaling af i alt 436.833,98 kr.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har udført en mangelfuld rådgivning af klager. Indklagede skal derfor erstatte klager de 436.833,98 kr., som klager har betalt til firma A for at undersøge olieforurening på grunden.

I købsaftalen blev der indsat en ansvarsfraskrivelsesklausul vedrørende den sløjfede nedgravede olietank på ejendommen. I klausulen var det anført, at der allerede ved fastsættelsen af købesummen var taget højde for, at køberne fik et afslag i købesummen ved at acceptere ansvarsfraskrivelsen.

Købernes rådgiver betingede imidlertid sin godkendelse af, at et firma skulle erklære, at olietanken var sløjfet og bundsuget, og at dette ikke måtte give anledning til bemærkninger. Rådgiveren meddelte videre, at ansvarsfraskrivelsen i købsaftalen ikke kunne accepteres.

Efter fremkomsten af dette modtog klager utilstrækkelig rådgivning fra indklagede. Klager blev således ikke rådgivet om, hvilke muligheder klager havde, og hvilke konsekvenser de forskellige muligheder kunne have.

Bl.a. fik klager ikke oplyst, at klager kunne afvise køberrådgiverens betingelser og i stedet fastholde vilkårene i købsaftalen, og om at risikoen ved dette valg var, at køber trak sig fra handlen, og at der skulle findes en anden køber. Hvis man var nervøs for, at køber ville trække sig fra handlen, kunne man have valgt at droppe

J.nr. 2024-0053 UL/li

ansvarsfraskrivelsen. Herefter ville klager kunne have tegnet en sælgeransvarsforsikring, og køber tegnet en udvidet ejerskifteforsikring. Hvis køber efter handlens gennemførelse valgte at undersøge ejendommen for forurening, og ved påbud fra kommunen gennemført en oprensning, havde køber været dækket ind.

Klager modtog heller ikke rådgivning om, at hvis der viste sig en forurening på ejendommen, ville der bestå et omfattende problem for klager. Klager ville selv skulle stå for udgifterne til en oprensning, ligesom klager ville blive vidende om forureningen. Dermed ville klager loyalt skulle oplyse andre potentielle købere herom, hvis køber i handlen trak sig.

Klager ville heller ikke ved et salg kunne tegne en sælgeransvarsforsikring, idet en forudsætning for en sådan forsikring er, at klager ikke er vidende om forureningen. Klager var i god tro om, at olietanken var afblændet og tømt korrekt, og at der derfor ikke var jordforurening på ejendommen.

Indklagede burde have givet klager denne væsentlige information især henset til, at en accept af købernes betingelse ikke var en garanti for, at handlen var endelig. Købers rådgiver havde således stillet yderligere krav til handlens endelighed ved at kræve, at det blev undersøgt, om der var forurening, at denne skulle fjernes, og at status for registreringen af forurening skulle være "udgået efter kortlægning". Det sidste betød, at myndighederne skulle have sagsbehandlet oprensningen, inden handlen eventuelt kunne godkendes endeligt.

Der vil altid være en risiko for, at en ejendom stadig vil være kortlagt som forurennet, også efter en oprensning. Formålet med oprensningen er ikke at rense jorden helt op, men at sikre, at ejendommen kan bruges uden skadelige virkninger fra forureningen.

Klager havde dermed ikke mulighed for at træffe en beslutning på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, og som følge heraf har indklagede ikke varetaget klagers behov og interesser.

Der er tale om en vigtig rådgivning. Af den grund er det indklagede, der må løfte bevisbyrden for, at denne rådgivning er ydet.

Indklagede rådgav alene klager til at acceptere købernes vilkår, men ikke om de risici, der var for klager ved at gøre dette.

Klager har antaget firma A til at udføre arbejde på ejendommen og haft kontakten til

J.nr. 2024-0053 UL/li

firmaet, men det ændrer ikke på, at klager har antaget dette firma, alene på baggrund af indklagedes rådgivning herom. Klager anså det for den eneste mulighed for at komme videre. Det er sandsynligt, at klager slet ikke havde kontaktet firma A, hvis klager var blevet rådgivet korrekt af indklagede.

Hvis klager havde afvist købers krav, ville der formentlig fortsat have været en stor sandsynlighed for, at køber ville fasholde handlen – ikke mindst taget i betragtning, at de også ville gennemføre handlen, efter at forureningen var konstateret.

Hvis man var nervøs for, at køber ville trække sig, kunne man som kompromis have valgt at droppe ansvarsfraskrivelsen. Herefter kunne klager have tegnet en sælgeransvarsforsikring, mens køber kunne have tegnet en udvidet ejerskifteforsikring. Hvis køber efter handlens indgåelse ville undersøge for forurening, kunne køber have gjort dette, og ved påbud fra kommunen om oprensning havde køber været dækket ind.

Man kunne således sikre alle parter og få gennemført handlen ved at droppe ansvarsfraskrivelsen.

Indklagede har ved sin mangelfulde rådgivning påført klager et tab.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at indklagede skal betale erstatning til klager.

Indklagede har ikke ydet mangelfuld rådgivning af klager, og indklagede har derfor ikke påført klager et tab.

Den ansvarsfraskrivelse, som indklagede indføjede i købsaftalen, er normal kutyme, når der er tale om salg af en ejendom med en eksisterende olietank.

Det er ikke korrekt, at den eneste rådgivning klager modtog, efter at købers rådgiver havde stillet betingelse om nærmere undersøgelser af olietanken, var den mail af 8. november 2023, hvorved indklagede sendte sit forslag til accept til klager. Det fremgår, at indklagede anbefalede klager at acceptere betingelsen. Det ligger i ordet anbefaling, at klager kan vælge ikke at acceptere betingelsen og dermed risikere, at handlen ikke blev gennemført.

Klager var imidlertid meget opsat på, at ejendommen skulle sælges og ville gerne i mål med handlen. Klager accepterede derfor også de yderligere betingelser, som købers rådgiver stillede.

Klager har selv været tovholder på firma A's undersøgelser og har været indforstået med den proces, der blev sat i gang. Det var således klager, der tog kontakt til firmaet, og klager har været informeret om prisen på diverse opgaver. Der var løbende mulighed for, at klager kunne afbryde processen, f.eks. hvis det blev for dyrt. Sælger har imidlertid ønsket at fortsætte handlen.

Indklagede har løbende haft mange telefoniske samtaler med klager, hvor klagers muligheder blev drøftet og præciseret. Klager er ved disse samtaler også blevet informeret om, hvad der var almindelig praksis omkring olietanke, hvor gamle tanke oftest kontrolleres i forbindelse med handler. Indklagede har ingen handler, hvor det samme ikke er sket. Fremgangsmåden er derfor blevet almindelig i branchen.

Da den første positive jordforureningsprøve forelå, havde indklagede en længere samtale med klager omkring risikoen ved situationen og det mulige omfang af det videre arbejde, som var ukendt på dette tidspunkt. Heller ikke på dette tidspunkt ønskede klager at stoppe det videre forløb. Klager havde en lejelejlighed på hånden, hvorfor klagers interesse for at fortsætte handlen var stor.

Indklagede rådgav også klager om at bevare overblikket over det videre arbejde, forinden de forskellige faser af undersøgelserne blev accepteret og påbegyndt. Indklagede anbefalede at tage arbejdet "bid for bid" af hensyn til at få overblik over udgifterne, idet der ikke forelå oplysning om den endelige samlede pris. Sælger bekræftede at have styr på det.

Det må således anses for at være usandsynligt, at klager ikke har været fuldt ud vidende om, hvilke konsekvenser de forskellige krav fra køber kunne have. På et tidspunkt blev der over for firma A fra klagers banks side stillet en bankgaranti på 100.000 kr. for arbejdet, og klager oplyste til indklagede, at det var prisniveauet for det totale arbejde, som firma A skulle udføre. Det var sælger selv, der afholdt møder med firma A og stod for forløbet. Indklagede var kun bekendt med processen via klagers oplysninger.

Det er ærgerligt for klager, at der kom en stor ekstraregning fra firma A, men det kan indklagede på ingen måde drages til ansvar for.

Det er ikke korrekt, at det ville have været god rådgivning at anbefale klager at fjerne ansvarsfraskrivelsen fra købsaftalen. Hertil kommer, at en sælgeransvarsforsikring kun dækker ved dom eller forlig. Det er heller ikke korrekt, at køber kunne have tegnet udvidet ejerskifteforsikring og dermed være sikret. For at forsikringen dækker, kræver det, at kommunen nedlægger påbud, hvilket aldrig er

sket i sager, hvor en villaolietank er skyld i forurening på en privat grund.

De løsningsforslag, som klager fremfører, har således ikke hold i virkeligheden, eftersom de ikke ville løse situationen for hverken køber eller klager.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, at en ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Det fremgår videre, at ejendomsmægleren skal rådgive sælger og varetage sælgerens behov og interesser.

Af samme lovs § 25 fremgår, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Det fremgår af sagen, at der på klagers ejendom var en nedgravet olietank, og at denne ikke var i brug, men var blevet sløjfet.

Indklagede indføjede i købsaftalen oplysning om olietanken og anførte videre en ansvarsfraskrivelsesklausul på vegne klager vedrørende forurening fra tanken. Indklagede anførte videre, at der var taget hensyn til dette forhold ved købesummens fastsættelse. Køber fik i forbindelse med handlen også udleveret kopi af erklæring til kommunen fra 1976 underskrevet af tidligere ejer om, at olietanken var tømt for restindhold og afblændet, således at påfyldning ikke kunne finde sted.

Nævnet finder på den baggrund, at indklagede i forbindelse med købsaftalens indgåelse har opfyldt sin oplysningspligt over for klager og varetaget klagers interesser.

Efter købsaftalens indgåelse betingede købers rådgiver sin godkendelse af handlen af, at der blev udarbejdet en tankattest af et anerkendt firma, som på tro og love skulle erklære, at tanken var sløjfet og bundsuget, og at firmaet skulle foretage jordprøver under olietanken. Købers rådgiver betingede videre sin godkendelse af, at ansvarsfraskrivelsen vedrørende olietanken udgik af købsaftalen.

Nævnet finder, at disse krav fra købers rådgivers side vedrører forhold, som var af væsentlig betydning for ejendommen og for klager. Nævnet finder herefter, at indklagede havde pligt til at rådgive klager om, hvilke muligheder klager havde, og hvilke risici der var ved de forskellige muligheder.

Det fremgår af indklagedes mail af 8. november 2023 til klager, at indklagede anbefalede klager at få lavet en ny opdateret sløjfningsattest på olietanken og henviste til, at dette var normal praksis. Der fremgår ingen oplysninger om konsekvenserne for klager ved at gå i gang med den proces vedrørende olietanken, som købers rådgiver havde betinget sig. Der fremgår heller ikke oplysning om, hvilke andre muligheder klager havde.

Indklagede har ikke dokumenteret eller på anden måde tilstrækkelig godtgjort at have oplyst klager herom mundtligt, og klager har bestridt at have modtaget mundtlig rådgivning.

På den baggrund må nævnet lægge til grund, at indklagede ikke har rådgivet klager om, hvilken betydning det havde for klager at acceptere disse betingelser, herunder at klager, hvis der blev undersøgt for forurening, og der viste sig at være forurening, herefter ville være forpligtet til at oplyse andre interesserede købere herom for at opfylde sin loyale oplysningspligt.

Nævnet lægger videre til grund, at indklagede ikke har rådgivet klager om, at hvis klager valgte at oprense for forurening, ville dette potentielt kunne medføre meget omfattende udgifter.

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at indklagede burde have rådgivet klager om, at klager skulle acceptere, at ansvarsfraskrivelsesklausulen udgik af købsaftalen, og at der i stedet kunne tegnes forsikringer, idet det ikke ses godtgjort, at både klager og køber hermed kunne opnå forsikringsdækning ved en olieforurening. Nævnet bemærker hertil, at det bl.a. ikke ses godtgjort, at der ville kunne tegnes forsikringer, der ikke ville tage forbehold for forurening fra den nedgravede sløjfede olietank.

Nævnet finder herefter, at indklagede ved sin handlemåde har tilsidesat sin oplysnings- og rådgivningspligt og handlet ansvarspådragende over for klager.

Nævnet finder imidlertid efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at fastslå, at klager har lidt et tab som følge af indklagedes handlemåde. Det ses således ikke godtgjort, at klager ved at vælge en anden mulighed ville have fået solgt ejendommen til samme pris til køber eller solgt til en anden køber uden at skulle afholde udgifter vedrørende olietanken. Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede som følge af den mangelfulde rådgivning af

J.nr. 2024-0053 UL/li

klager skal tåle en vederlagsreduktion på 35.000 kr. svarende til ca. 50 % af vederlaget.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde rådgivning tages til følge.

Indklagede skal betale 35.000 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 7. maj 2024, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

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

P.N.V.



Benedikte Holberg
formand