

J.nr. 2024-0007 UL/li

København, den 24. juni 2024

KENDELSE

Klager

mod

EDC Mæglerne Jyderup ApS
Sølystvej 5 B
4450 Jyderup

Nævnet har modtaget klagen den 25. januar 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at klager ikke i forbindelse med købet modtog oplysning om, at anneksets fundament bestod af jernbanesveller, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde et fritidshus til salg, som klager var interesseret i at købe.

Klager fik udleveret salgsoptilling af 16. oktober 2023. Heraf fremgik bl.a.:

Beskrivelse:

[...]

Fritidshuset er beliggende stor ugenert grund omkranset af bøgehæg med både anneks til gæster, carport til bilen og ikke mindst redskabsskure til haveredskaber.

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælger den 22. oktober 2023 købte klager huset for 595.000 kr. til overtagelse den 1. november 2023.

J.nr. 2024-0007 UL/li

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

[...]

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejemeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet følgende er noteret i tilstandsrapporten under afvigelser:

Beboelse: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten.

Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Udestue: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne. Bygninger er i BBR angivet som værende et udhus.

Anneks.: Udhus angivet i BBR er et anneks.

Carport/Udhus: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejemeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af øget beboelsesareal, udestue, anneks samt carport/udhus samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

[...]

14. Handlens dokumenter

[...]

Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie

[...]

Dokument fra weblager/byggesagsarkiv x3

[...]

BBR_meddelelse

[...]

Tilstandsrapport

Klager havde videre fået udleveret el-installationsrapport og ejerskifteforsikringstilbud.

Af salgsopstilling af 21. oktober 2023, som hørte til købsaftalen, fremgik den samme beskrivelse af huset som i salgsopstilling af 16. oktober 2023.

Af BBR-Meddelelse af 20. april 2023 fremgik om anneksset bl.a.:

J.nr. 2024-0007 UL/li

Bygningsnr.: 2**Adresse:** [...]**Bygningens anvendelse:** Udhus (Bygningens anvendelse 930)**Matrikelnr.:** [...]**Landsejerlavnavn:** [...]**Beliggenhed (kvalitet):** Sikker**Opførelsesår:** 1958**Materialer****Ydervæggens materiale:** Træ**Tagdækningsmateriale:** Fibercement herunder asbest**Kilde til bygningens materialer:** Oplyst af kommunen**Areal****Bebygget areal:** 13 m2**Kilde til bygningsarealer:** Oplyst af kommunen

I tilstandsrapporten udarbejdet den 1. maj 2023 var det bl.a. angivet:

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Beboelse: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Udestue: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne. Bygninger er i BBR angivet som værende et udhus.

Anneks.: Udhus angivet i BBR er et anneks.

Carport/Udhus: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

[...]

SKADER UDEN PÅ ANNEKS.**ANNEKS. - TAG**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Tagrende for tagflade mod øst er defekt.	Forholdet giver risiko for opfugtning og følgeskader på de underliggende bygningsdele.	-
25		Der mangler færdiggørelser med vindskeder.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
26		Tagbelægningen af bolgeeternit har generelt aldersbetinget slidtage.	-	-

J.nr. 2024-0007 UL/li

ANNEKS. - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Der er nedbrydning i de to vinduer.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-

SKADER INDE I ANNEKS.				
ANNEKS. - Stueplan - Krybekælder				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Hulrum under gulv har utilstrækkelig ventilation. Der er ikke ventiler i sokkelplader.	Forholdet kan give risiko for fugt- og følgeskader på de omkringliggende konstruktioner.	-

[...]

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

[...]

ANNEKS.	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	Krybekælder / ventileret hulrum.
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv.
Bagmure og indervægge	Lét væg med træbeklædning.
Løfter	Profilbrædder.

Af dokumenter fra kommunens byggesagsarkiv fremgik ingen oplysninger om jernbanesveller i annekset.

Handlen blev gennemført, og klager overtog huset.

Den 5. januar 2024 skrev klager til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0007 UL/li

Som nævnt i tlf, er vi stødt på et stort problem.
Annekeses er bygget op på gamle jernbanesveller,
Det stinker vanvittigt meget og man er slet ikke i tvivl om at annekses ikke er brugbart, og man kan ikke sove eller opholde sig i det.

D 1 november ved overdragelsen med [mægler], bemærkede hun også stanken og det var hende der gjorde os opmærksomme på at det er klodses op på jernbanesveller.

Vi har købt sommerhuset med tilhørende anneks, som man kunne ha overnattende gæster mm.
Hvor giftige er jernbanesvellerne ?
Jernbanesveller er imprægneret med creosot, som er tjæreholdige fenolforbindelser, der kan forårsage allergi og eksem ved hudkontakt, og de er mistænkt for at kunne forårsage kræft.

Creosotforbindelser afgives til jorden og skal også fjernes.

Vores krav er at vi vil ha et tilsvarende anneks og det jord der er forurenat skal fjernes.

Lad mig høre fra dig..

Samme dag svarede indklagede bl.a.:

Jeg har nu haft lejlighed til at drøfte nedenstående med sælger.

Idet sælger har valgt at udarbejde tilstands- og elinstallationsrapport samt tilbudt at betale halvdelen af den billigste tilbudte ejerskifteforsikringspræmie, er sælger som udgangspunkt ansvarsfri for fejl og mangler i ejendommen.

Annekset er som oplyst i købsaftalen ikke godkendt til beboelse, hvorfor jeg må henvise til købsaftalens pkt. 11 omkring "Uoverensstemmelser på BBR" .
"Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af øget beboelsesareal, udestue, anneks samt carport/udhus samt evt. omkostninger i forbindelse hermed."

Kravet afvises derfor, og der må henvises til ejerskifteforsikringen herom.

Jeg ser frem til at høre fra jer – god aften trods alt.

Den 8. januar 2024 skrev sælger til indklagede bl.a.:

Jeg tror ikke det er jernbanebjælkerne der lugter.
Det har jo før i tiden været værksted , hvor der kan være løbet lidt olie fra plæneklipper ned i træet.

Klager anmeldte forholdet til sit ejerskifteforsikringsselskab, der den 1. december 2023 svarede bl.a.:

J.nr. 2024-0007 UL/li

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

I købsaftalen står der følgende:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet følgende er noteret i tilstandsrapporten under afvigelser:

Beboelse: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten.

Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Udestue: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Bygninger er i BBR angivet som værende et udhus.

Anneks.: Udhus angivet i BBR er et anneks.

Carport/Udhus: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

I BBR registret er Anneks registreret som Udhus og som opført i 1958.

I tilstandsrapporten nævnes det at Udhus benyttes som anneks. Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR.

Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. *Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.*

Udhus /anneks er ikke godkendt til beboelse og er opført i 1958 som udhus og uden byggetilladelse. Det vurderes at det er det stedelige sogneråd der har givet tilladelse.

Det skal oplyses at det første bygningsreglement først kom i 1961.

Din ejerskifteforsikring er indtegnet med basisdækning, hvorfor der alene tages stilling til om, der er tale om en skade ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det forhold at en bygning registreret som udhus ikke kan anvendes til ophold som i et Anneks på grund af lugtgene opfylder ikke skadedefinitionen.

Det er et udtryk for bristede forventninger. Du burde før købet have undersøgt om det var muligt at få godkendt udhuset som et anneks/bolig.

Status

Det anmeldte forhold er afvist.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klager et beløb svarende til udgifter til nedrivning af det eksisterende anneks og opførelse af et nyt. Klager har ikke undersøgt beløbets

J.nr. 2024-0007 UL/li

størrelse endnu.

Annekset blev af indklagede beskrevet som et anneks til gæster.

Det viste sig imidlertid, at annekset ikke kunne bruges til gæster, idet det er bygget op på gamle jernbanesveller, som er giftige, stinker og er sundhedsskadelige. De er imprægneret med creosot, som kan forårsage allergi og eksem ved hudkontakt og er mistænkt for at forårsage kræft.

Ophold i annekset giver hovedpine og utilpashed efter bare få minutter.

Den mægler, der var til stede ved overdragelsen, bemærkede også lugten, og det var hende, der opdagede, at annekset var bygget på jernbanesveller. Det bestrides, at lugten skulle stamme fra plæneklipperolie.

Klager var i god tro i forbindelse med købet og lagde vægt på, at der var et stort og dejligt istandsat anneks. Klager har kun været i annekset én gang. Det var på første fremvisning, hvor indklagede stod for fremvisningen. Indklagede havde åbnet alle døre til annekset, inden klager kom.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

Klager blev på første fremvisning af huset gjort opmærksom på, at annekset ikke var godkendt til beboelse og derfor ej måtte anvendes til beboelse.

Klager blev i købsaftalens punkt 11 oplyst om, at sælger og indklagede var uden ansvar for eventuel godkendelse af anneks til beboelse.

Det er ikke korrekt, at den mægler, der stod for overdragelsen, selv konstaterede, at der var jernbanesveller i anneksets konstruktion, og gjorde klager opmærksom herpå.

Efter at klager gjorde indsigelse mod lugten i annekset, oplyste sælger, at lugten måtte stamme fra det tidligere værksted, der havde været i annekset, f.eks. plæneklipperolie, der var sivet ned i konstruktionen.

Anneksets sokkel har i hele salgsperioden været tildækket med sokkelplader. Disse plader er nævnt i tilstandsrapporten, men der er ikke nævnt noget om jernbanesveller. Indklagede har derfor ikke været bekendt med, at der var

jernbanesveller i konstruktionen.

I tilstandsrapporten er det videre anført, at der er utilstrækkelig ventilation i gulvkonstruktionen i annekset. Klager burde derfor selv have foretaget nærmere undersøgelser heraf.

Det er i øvrigt ikke dokumenteret, at der er tale om jernbanesveller.

Klager har selv besigtiget ejendommen flere gange, idet klager var blevet oplyst om, hvor nøglen lå, og at klager kunne anvende denne. Klager burde derfor have opdaget lugten i forbindelse med disse besøg.

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 ekspeditionsmaessig karakter."

Det fremgår af købsaftalen, at sælger i forbindelse med salget valgte at benytte huseftersynsordningen. Sælger har derfor fået udarbejdet elinstallationsrapport og tilstandsrapport og indhentet ejerskifteforsikringstilbud, hvilke dokumenter er blevet udleveret til klager sammen med sælgers erklæring om at ville betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien.

Den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, havde efter sin gennemgang af annekset for skader ikke oplyst om jernbanesveller eller lugt i annekset. Det fremgik alene, at der var utilstrækkelig ventilation af gulvkonstruktionen i annekset.

Nævnet lægger til grund, at heller ikke sælger har givet oplysninger om jernbanesvellerne.

Nævnet bemærker, at det ligger uden for indklagedes pligter at gennemgå

J.nr. 2024-0007 UL/li

ejendommen for fejl og mangler.

På den baggrund finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at indklagede ved sin besigtigelse af ejendommen havde eller burde have indset, at annekset var opført på jernbanesveller.

Det kan derfor ikke bebrejdes indklagede, at klager ikke modtog denne oplysning i forbindelse med handlens indgåelse.

Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

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