

J.nr. 2022-0155 UL/li

København, den 26. juni 2023

KENDELSE

Klagerne

mod

Estate Strandstoft A/S
Odensevej 169
5500 Middelfart

Nævnet har modtaget klagen den 22. december 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har undladt at rådgive klagerne om købers krav til udformning af en klausul vedrørende forurening af grunden, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne ønskede at sælge deres ejendom. På salgstidspunktet ejede klager 1 og 2 hver 25 % af ejendommen. De resterende 50 % ejedes af 2 dødsboer, hvor klager 2 og klager 3 var arvinger.

Klagerne indgik i oktober 2021 formidlingsaftale med indklagede. Aftalen var gældende i 6 måneder, og det blev aftalt at udbyde ejendommen til 7 mio. kr. Betaling til indklagede var aftalt således:

J.nr. 2022-0155 UL/li

6. Vederlag og betaling**6.1. Vederlag**

Salær	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til. - Beregne salgsbudget/provenu. - Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning. - Udarbejde udkast til købsaftale. - I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser ¹⁾	105.000	131.250
I alt salær	105.000	131.250
Markedsføring		
- Fase 0 - Solgt til køberkartotek Inkl. til salg skilt, opstartsmarkedsføring, Nyhed på vej Facebook		
I alt markedsføring	0	0
Udlæg til tredjemand		
- Dronefoto - Udvendige fotos - uden plantegning - Ejendomsdatarapport - E-bolighandel, Mlt Estate	2.200 1.500 100 475	2.750 1.875 100 594
I alt udlæg til tredjemand	4.275	5.319
Vederlag i alt	109.275	136.569

[...]

Betaling ved salg af ejendommen

Der er aftalt resultatafhængigt vederlag, hvilket betyder, at der kun skal ske betaling til ejendomsmægler, hvis ejendommen sælges. Ved salg af ejendommen skal der ske betaling af samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1., uanset om disse er udført eller ej.

I alt kr. 136.569

Den 18. januar 2022 skrev den ene af køberne til indklagede bl.a.:

Jeg gør opmærksom på at vi har aftalt det skal fremgå at sælger står inden for evt. forurening, da der vist har været og stadig er en olietank på grunden.

Ved købsaftale underskrevet af køberne den 18. januar 2022 og af klagerne den 20. januar 2022 solgte klagerne ejendommen for 6,025 mio. kr. til overtagelse den 1. juni 2022. Klager 2 underskrev købsaftalen på vegne af de 2 dødsboer. Af købsaftalens individuelle vilkår fremgik bl.a.:

J.nr. 2022-0155 UL/li

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, 5 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. 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.

[...]

Særligt aftalt:

Det er en betingelse fra købers side, at køber kan opnå tilladelse fra kommunen til at bygge en badebro. Køber skal, så snart købsaftalen er signeret, ansøge kommunen om tilladelse til bygning af badebro og meddele sælgers mægler om udfaldet, så snart svar er modtaget.

Forurening:

Sælger indestår for, at ejendommen ikke er forurenet. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, bærer sælger udgiften til rensning af grunden.

Sælges til nedrivning:

Parterne er enige om, at de på grunden værende bygninger ikke repræsenterer nogen selvstændig værdi, og at handelsprisen svarer til grundens værdi. Det forudsættes, at køber nedriver de på ejendommen værende bygninger, da ejendommen sælges som en nedrivningsejendom. Ejendommen sælges derfor som den er og forefindes, og som beset af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. For så vidt angår medfølgende tilbehør mv. henvises i øvrigt til standardvilkårene til købsaftalens afsnit 4, dog garanterer sælger ikke for, at hårde hvidevarer afleveres i brugbar stand. Omkostninger til nedrivning af de på grunden værende bygninger er sælger uvedkommende. Køber er gjort bekendt med, at der ikke kræves energimærkning for den pågældende bygning, da ejendommen sælges med henblik på nedrivning.

Ansvarsfraskrivelse - dødsbo:

Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, tillige med en oplysning om ejerskiufforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber har fået udleveret de nævnte dokumenter og erklæringer. Køber er desuden blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap. 1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordrø afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.

Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Køberne fik i forbindelse med handlen udleveret forureningsattest, hvoraf fremgik, at ejendommen ikke var kortlagt, og at der derfor ikke var oplysninger om jordforurening på grunden.

Den 27. januar 2022 skrev købernes advokat til indklagede bl.a.:

J.nr. 2022-0155 UL/li

Som advokat for køberne af ovennævnte ejendom, skal jeg herved meddele min godkendelse af den fremsendte købsaftale. Ved min godkendelse har jeg dog følgende forbehold og præciseringer.

- Det fremgår af købsaftalens pkt 11, under ansvarsfraskrivelse at der er udarbejdet tilstandsrapport mv.. Det er ikke helt korrekt, og det foreslås, at den ansvarsfraskrivelse, der skal gælde, præciseres til følgende:

Ejendommen sælges uden ansvar for sælger for fysiske mangler ved bygninger og grund, i det omfang sådanne mangler ikke ville være omfattet af hvad der kunne fraskrives efter kap 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved omsætning af fast ejendom. Ansvarsfraskrivelsen omfatter dog ikke eventuel forurening. Ansvarsfraskrivelsen omfatter endvidere ikke retlige mangler.

- Det bemærkes om betingelse om godkendelse af badebro, at det er med forbehold for, at tilladelse meddeles i overensstemmelse med købers ansøgning.

Samme dag svarede indklagede bl.a.:

Nedenstående er accepteret, og lægges på sagen som tillæg til købsaftalen.

Vi afventer dermed blot at køber modtager tilladelse fra kommunen.

Venligst bekræft at ansøgningen er sendt til kommunen, jf. pkt. 11.

Ved faktura af 22. marts 2022 krævede indklagede betaling for salget

Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Skødeudarbejdelse, Tinglysning, berigtigelse og refusion jf. Salgsprovenu punkt 2.2	1		9.000,00	9.000,00
Salgssalær jf. salgsprovenu punkt 3.1	1		90.375,00	90.375,00
Rabat iflg. aftale	1		-2.800,00	-2.800,00
Fase 1	1		9.995,00	9.995,00
Fase 2	1		9.995,00	9.995,00
Dronefoto	1		2.200,00	2.200,00
Udvendige fotos	1		1.500,00	1.500,00
Ejendomsdatarapport	1		100,00	100,00
E-dokumentation og [...]	1		475,00	475,00

(Momsfrit beløb: 100,00 - Momspligtigt beløb: 120.740,00)

Subtotal :	120.840,00
25,00% moms :	30.185,00
Total DKK :	151.025,00

J.nr. 2022-0155 UL/li

Den 27. september 2022 skrev købernes advokat til indklagede bl.a.:

Som advokat for [køberne], der købte ovennævnte ejendom med overtagelsesdato pr. 01.06.2022, vender jeg herved tilbage til sagen, idet jeg kan oplyse, at der efter overtagelsen beklageligvis er konstateret forurening på ejendommen.

Mine klienter har fået udført boreprøver, hvorved der er konstateret forurening med overskridelse af grænseværdier for såkaldte organometal-forbindelser flere steder på grunden. Det nærmere omfang af forureningen kendes dog endnu ikke, idet der hertil kræves yderligere undersøgelser.

Køberne agter nu dels at lade foretage sådanne yderligere undersøgelser, dels at orientere rette myndighed, hvorefter oprensning forventes at skulle finde sted.

Da der ved købsaftalen er aftalt, at sælger indestår for, at grunden er ren, findes det rigtigst allerede nu at indlede dialog om de videre foranstaltninger mellem parterne, også henset til, at omkostningerne som følge af forureningen i henhold til aftalen afholdes af sælger.

Den 6. oktober 2022 skrev klagernes advokat til indklagede bl.a.:

Idet jeg henviser til købsaftalen mellem parterne, kan det konstateres, at der under pkt. 11 med overskrift Forurening, ses afgivet en indeståelse overfor køberne om, at ejendommen ikke er forurennet og dersom det modsatte måtte være tilfældet, så "bærer sælger udgiften til rensningen af grunden".

Jeg skal for en god ordens skyld anmode om dokumentation for, at sælgerne herunder boet er blevet rådgivet om den juridiske rækkevidde af at acceptere ovenstående indeståelse. Endvidere anmodes afklaret, hvorfor I vælger at indarbejde en indeståelse i købsaftalen, herunder om dette var foranlediget af et ønske fra købernes side og i så fald om dette ønske har været forelagt mine klienter under behørig rådgivning, inden det blev indarbejdet som et vilkår i købsaftalen.

Det ses videre, at købers advokat pr mail godkendte handlen den 27. januar 2022, kl. 8:26. I den pågældende mail påpegede advokaten en åbenbar fejl i relation til ordlyden af ansvarsfraskrivelsen i relation til dødsboet, da der fejlagtigt henvises til udfærdigede rapporter, og ejerskifteforsikring, og købers advokat benyttede lejligheden til at omformulere og indskrænke ansvarsfraskrivelsen, idet det i formuleringen fra køberadvokaten tilføjes, at "Ansvarsfraskrivelsen omfatter dog ikke eventuel forurening."

Det fremgår at jeres medarbejder [...] samme dag kl. 10:20, accepterer køberadvokatens bemærkninger herunder den omformulerede og indskrænkede ansvarsfraskrivelse.

Det anmodes venligst dokumenteret, at ovenstående er accepteret af boet under behøring rådgivning, inden jeres forudgående accept til køberadvokaten.

Samme dag svarede indklagede bl.a.:

J.nr. 2022-0155 UL/li

Ejendommen [...] blev taget til salg af mig og jeg har mødtes med [klager 1], som ejer 25% af boligen ligesom hun er gift med [klager 2] som ejer 25% og er arving til boet som ejer 50% af ejendommen. Alt kommunikation omkring salget er foregået imellem [klager 1] og jeg. [Klager 1] oplyser at [advokaterne] varetager boet og skifteretsattesten kommer også dernede fra. [Klager 1] oplyser mig dog at de ikke skal stå som sælgers advokat i handlen men blot hjælper med boet.

Køberne afgiver bud på ejendommen, betinget af at sælger indestår for at der ikke er forurening. Dette er drøftet med [klager 1] sammen med handlens andre vilkår pt. Telefon. Det har fra start været et krav fra køber at såfremt grunden viste sig at være forurennet, skal sælge stå for at rense grunden. Jeg har informeret [klager 1] omkring hvad det har af betydning og konsekvens såfremt det viser sig at være forurennet. Køber havde ikke købt grunden/huset såfremt vi ikke ville skrive det ind, det var et uforventeligt krav fra køber så det var en vurderingssag om sælger ønskede at tage den chance. Dette er ikke en normal frase vi anvender men i god tro efter at have søgt på både kommunen og regionen samt at ejendommen havde været i sælgers eje siden 1997 uden noget mistænksomt, ingen industri lige ved siden af valgte sælger at acceptere.

Købers oprindelige advokat er [...], men han gør sig selv inhabil da de har udarbejdet skifteretsfuldmagt og generelt rådgivet sælger, hvorfor vi må bede køber finde en anden advokat efter købsaftalen er underskrevet. Dette sker ved at jeg personligt ringer til [oprindelig advokat] 18.01.22 og spørger direkte om han stadig rådgiver sælger, hvilket han bekræfter. Dette oplyser vi køber 18.01.22 og 19.01.22 meddeler køber hans nye advokat. Sælger underskriver 20.01.22. 20.01.22 modtager jeg skifteretsattest og skiftefuldmagt fra [klager 1] som ligeledes får adgang til handlens dokumenter. 08.04.22 beder [klager 1] om at vi igen åbner deres adgang da den er lukket ned (lige efter overdragelsen)

Advokatskrivelsen er ligeledes drøftet med sælger inden vi svarer på den, jeg har ringet til [klager 1] og snakket med hende inden min medarbejder svarer.

Jeg kan desværre ikke dokumentere det, da det hele er foregået pr. telefon eller personlige samtaler hvilket er normal procedure i vores ejendomshandler her i huset at vi ringer og informere sælgerne pr. telefon hver gang der er noget.

Den 10. oktober 2022 skrev klager 1's advokat til købernes advokat bl.a.:

Både [klager 2 og 3] har 15. oktober 2021 modtaget prisoplysning.

[Klager 2] har gennem hele boforløbet valgt selv at forestå salget af ejendommen. Undertegnede er aldrig blevet præsenteret for formidlingsaftale eller købsaftale. Første gang jeg ser købsaftalen er i din mail af 7. oktober 2022.

Du må have misforstået [indklagede].

Det er korrekt, at jeg den 18. januar 2022 blev kontaktet telefonisk af [indklagede]. Jeg blev spurgt, om jeg ville repræsentere køber i handlen. Jeg oplyste, at det ikke var muligt.

Jeg blev ikke senere givet adgang til købsaftale eller sagens øvrige bilag.

Du kan selv se af den købsaftale du har fremsendt, at der ikke er advokat på sælgerside, og at købsaftalen er underskrevet af [klager 2 og 3].

J.nr. 2022-0155 UL/li

Jeg har hverken fra [indklagede] eller fra [klager 2 og 3] modtaget henvendelse, om at jeg skulle gennemgå købsaftale og godkende handlen.

[Indklagede] har haft den fulde rådgivningsforpligtigelse som ejendomsmægler.

Det er korrekt, at min sekretær [...] 8. april 2022 anmodede om adgang til sagens bilag. Årsagen var, at hun manglede bilag til at udfærdige boopgørelsen, hvorfor [hun] forsøgte at fremme sagen ved at bede om sagens bilag fra [indklagede].

Af forureningsundersøgelse af grunden af 1. november 2022 fremgik bl.a.:

I forbindelse med salg af ejendom er der mellem køber og sælger indgået aftale om en forureningscreening, da gamle luftfotos indikerer mulige aktiviteter på matriklen med vedligehold af både og stejleplads.

[Firma] har i den forbindelse udført en grov screening i baghaven ud mod vandet, hvor de mulige aktiviteter er foregået.

Efterfølgende er [miljørådgivningsfirma] blevet bedt om at udfærdige dette notat med en gennemgang af forureningsundersøgelsen samt anbefalinger til eventuelle videre undersøgelser.

[...]

4. Vurdering af forureningens omfang

På baggrund af resultaterne af det udførte feltarbejde er der foretaget en vurdering af forureningens omfang i jorden.

Den påviste forurening i HB2 er ikke påvist i samme grad i de resterende borer. Forureningen i HB2 kan dog ikke knyttes til en specifik forureningskilde, og der vurderes, at der i hele baghaven ud mod vandet forefindes diffus forurening / lettere forurening.

5. Risikovurdering

På baggrund af den udførte undersøgelse er der udarbejdet en risikovurdering i forhold til områdets arealanvendelse, herunder kontaktrisiko og indeklima, samt grundvandsinteresser og recipient.

5.1 Kontaktrisiko

Der vurderes at der kan være en kontaktrisiko på det undersøgte areal, da den påviste forurening er beliggende 0-1 m u.t.

5.2 Grundvand og recipient

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD) men uden for indvindingsopland.

Den påviste forurening med tjærestoffer vurderes ikke at udgøre en risiko for områdets grundvandsinteresser eller recipient (Lillebælt), da forureningen er relativ immobil.

J.nr. 2022-0155 UL/li

6. Bemærkninger og forslag til yderligere undersøgelser

Da den første screening er baseret på seks borer med prøver hver repræsenterende 0-1 m u.t., foreslås en mere detaljeret screening med udtagning af nye jordprøver som blandeprøver i 0-0,5 og 0,5-1 m u.t. i fire felter samt afgravning til 0,5 m u.t. i en smal rende for visuel vurdering af mængden af asfaltbrokker og eventuel anden forurening i jorden.

Ovenstående forslag skal godkendes af [regionen] forud for undersøgelsen, hvis grunden skal ud en formentlig kommende forureningskortlægning på vidensniveau 2. Kortlægningen vil være baseret på den påviste forurening i håndboring 2.

Der gøres opmærksom på, at påvist forurening i henhold til Jordforureningslovens § 71 skal anmeldes til kommunen.

Den 16. november 2022 skrev købernes advokat til klagernes advokat bl.a.:

I forlængelse af vores tidligere drøftelser fremsendes uddybende analyserapport over forureningen, som køber har foranlediget udarbejdet.

Det fremgår af rapportens pkt. 6, at der på baggrund af de hidtidige fund foranlediges yderligere undersøgelser og screening med henblik på nøjagtigere fastlæggelse af forureningens omfang og tilrettelæggelse af korrekt og mest hensigtsmæssig oprensning.

Som det fremgår, vil der skulle ske orientering af regionen.

Køberne vil gerne stå for iværksættelsen af dels kommende undersøgelse med henblik på oprensning, dels orientering af regionen.

Henset til formuleringen af købsaftalens vilkår om forurening, hvorefter udgifterne til rensning skal afholdes af sælger, bedes du dog for den gode ordens skyld bekræfte, at der kan ske fakturering af de forestående ydelser - screening med henblik på oprensning og efterfølgende oprensningsarbejde - direkte til sælgerne.

Det er i sagens natur sådan, at der i den situation naturligvis skal være løbende dialog, så begge parter vil være orienteret om de forskellige led i processen.

De allerede indhentede rapporter er foreløbig betalt af mine klienter, og jeg skal for den gode ordens skyld bemærke, at jeg senere vil vende tilbage med opgørelse over de hidtil afholdte udgifter med henblik på sælgernes godtgørelse heraf til køberne.

Den 30. november 2022 svarede klagernes advokat bl.a.:

Jeg har desværre ikke et tilsagn fra mine klienter om, at de på forhånd vil acceptere udgifter til fastsættelse af forureningens omfang. Dette er blandt andet begrundet i, at mine klienter ser sig nødsaget til at inddrage tidligere rådgivere i relation til kravet.

Den 15. december 2022 skrev klagernes advokat til købernes advokat, at advokaten var velkommen til at fremsende tilbud eller estimat på udgifterne til fjernelse af forureningen, hvorefter han ville drøfte det med sine klienter.

Den 21. december 2022 skrev købernes advokat til klagernes advokat bl.a.:

J.nr. 2022-0155 UL/li

Mine klienter forventer som bekendt at nyopføre hus på grunden, og der vil formentlig kunne ske en tilrettelæggelse, som kan indebære omkostningsreduktion i forhold til sædvanlig oprensning. Der forventes således i et omfang foretaget afgravning til erstatning med sandpude. Normalt ville det afgravede kunne bortkøres til lokalt muld-depot, men vil grundet forureningen skulle til behandling – konkret har mine klienter fået bekræftet, at modtagelse kan ske hos firma [...].

Meromkostningen vil således være udgiften til [firmas] modtagelse samt transportomkostninger, og selvsagt graveomkostninger for den del, der ligger uden for husets arealflade og såfremt der måtte skulle ske dybere afgravning end i øvrigt inden for husets areal. Til gengæld vil der kunne være besparelser ved grave-omfang og ved undladelse af retablering, hvis der kan etableres et sådant samarbejde mellem parterne.

Tilrettelæggelsen vil kunne ske således, at der graves til grunden er ren, hvorefter afgravningen indstilles.

Kan du bekræfte proceduren, samt at der kan ske betaling af meromkostninger direkte fra dine klienters side – eventuelt efter overslag efter modtageomkostninger fra [firma] (efter det nu kendte forureningsomfang), idet mine klienter har anmodet om at få sådant overslag?

Den 13. januar 2023 skrev købernes advokat på ny til klagernes advokat, bl.a.:

Efter min fremsendelse af nedenstående mail talte du og jeg som bekendt sammen, og du efterlyste supplerende oplysninger om byggefelt for nyt hus sammenlignet med det eksisterende under hensyn til mine oplysninger om, at der ved samarbejde om mindst bekostelig løsning burde kunne tabsbegrænses en del derved.

Jeg har efterfølgende talt med mine klienter, der har været i dialog med deres tekniske rådgivere, og (med forbehold for de ændringer, der kan komme under hensyn til bygnings- og konstruktionsmæssige tilpasninger osv) har oplyst følgende plan:

Der nybygges 270 m². Der ventes overlap på hele arealet, hvor det eksisterende hus ligger (grundplan ca 120 m²).

På de 270 m² forventes afgravet i en dybde på 2-3 m. Nøjagtig dybde afgøres af boreprøver af hensyn til bæreevne – (og det tidligere oplyste om eventuel ikke-forventet supplerende afgravning, hvis der (fortsat) konstateres forurening).

Køberne vil bære de forventede omkostninger til afgravning af det areal, retablering inden for dette vil med den løsning ikke blive relevant, og maskiner til brug derfor vil være til stede for købers regning, så alene mer-forbruget vil skulle dækkes af sælgerne.

Sælgerne vil således skulle bære omkostning til (1) afgravning uden for byggefeltet indtil ren jord samt (2) bortkørsel af den forurenede jord til [firma] for såvel byggefeltet som udenfor. Endvidere vil der være (3) omkostninger til retablering af området uden for byggefeltet (og herunder til eventuel (4) anskaffelse af ren jord, i det omfang det behøves og ikke (som ellers planlagt) kunne genanvendes fra byggefeltet, samt (5) løbende prøvetagning.

Der må nødvendigvis tages forbehold for forventet usandsynlige forløb i form af: (a) dybere forurening, (b) at sandpudeløsningen ikke måtte kunne gennemføres, eller (c) øvrige uventede forhold, der har forureningsmæssig relevans i handlen.

Der var i tiden frem til marts 2023 yderligere korrespondance mellem klagernes og købernes advokater om omfanget af forureningen og udgiften til fjernelse af den forurenede jord.

Den 30. marts 2023 skrev købernes advokat til klagernes advokat bl.a.:

J.nr. 2022-0155 UL/li

I fortsættelse af vores nu snart langvarige korrespondance, vil jeg kort komme med en opdatering, idet det efter mine oplysninger har vist sig, at forureningen på grunden på den ene side har været relativt omfattende, men på den anden side, at den gode nyhed for alle parter er, at oprydningen vil ende med omkostninger i den billige ende, i forhold til både, hvad der først kunne frygtes, og hvad en stand alone-oprydning uden sammenhæng med byggeprojektet ville føre til.

Mine klienter oplyser således;

- At der nu er sket oprydning, idet det på grund af maskinomkostninger og hensyn til kommende byggeri var nødvendigt at handle straks, da varigheden af dialogen gjorde at den blev overhalet af det økonomiske hensyn til at undgå væsentligt større tab
- At alt er foregået korrekt, og dokumenteret med prøver, arts- og mængdeangivelser af fjernet materiale
- At det kan nævnes, at der netop har været en stor mængde synlig forurening med asfalt og tjærepletter, og at det derfor har været korrekt at foranstalte gravning netop til synlig forurening ikke kunne konstateres
- At den samlede (mer-)omkostning fra forureningen grundet arbejdets tilrettelæggelse og synergi med anlægsarbejderne lykkeligvis vil ende med at blive relativt begrænset, samt:
- At opgørelser endnu ikke foreligger, men kan ske snarligt, når opgørelser modtages fra involverede aktører.

Jeg vil således vende tilbage med nærmere økonomiske detaljer m.v., så hurtigt som muligt.

Den 17. maj 2023 skrev købernes advokat til klagernes advokat bl.a.:

I fortsættelse af nedenstående, kan jeg herved vende tilbage, idet jeg nu fra mine klienter har modtaget opgørelse og bilag vedrørende omkostningerne på oprensningen.

Det er glædeligt, at det derved kan konstateres, at det trods en relativt stor mængde forurenet jord, der er bortskaffet – omkring 500 ton i alt – har kunnet ske til omkostninger, der efter omstændighederne trods alt er på et begrænset niveau.

Dette skyldes som forudsat, dels relativt gunstige enhedspriser, som har kunnet opnås, dels synergien med købernes øvrige planlagte gravearbejde. Køberne forudsatte dertil i forvejen at skulle afholde et beløb på 103.277 kr., som nævnt i min mail af 14 marts, hvilket skal fragå de afholdte udgifter.

Det bemærkes videre, at der i de regninger køberne har modtaget, er medtaget udgifter til levering af sand til sandpude og bortkørsel af byggeaffald fra fjernelse af eksisterende hus samt af haveaffald. Også disse poster vil naturligvis ikke skulle belastes dine klienter.

De samlede omkostninger kan specificeres således:

Gravearbejde	135.150 kr.
Transport (incl erstatningsjord grundet merafgravning)	112.158,48 kr.
Aflevering hos [firma]	173.815,11 kr.
I alt	421.123,59 kr.
Herfra fradrages købers forventede udgift	-103.277 kr.

J.nr. 2022-0155 UL/li

Og købers ekstra udgifter vedrørende sand og affald -57.092,50 kr.

Saldo herefter 260.754,09 kr.

Dette beløb er den udgift dine klienter bedes refundere.

Det bemærkes, at der derudover er omkostninger, til for-analyser og prøvetagning af betydelig størrelse, som ikke er indregnet. Dette forbeholdes, men under forudsætning af en smidig og hurtig afklaring og betaling af refusionsbeløbet er mine klienter indstillet på at frafalde dette tillige med frafald af afholdte advokatomkostninger.

Jeg vedlægger kopi af fakturaer, der samlet andrager ovenstående beløb.

Det bemærkes for den gode ordens skyld, at der på faktura vedrørende transport er markeret enkelte poster med flueben, hvilket er købernes markering af de oven for anførte ekstraudgifter på samlet 57.092,50 kr.

Det bemærkes endvidere, at der ikke er medtaget omkostninger til en oprindeligt forventet bortkørsel af ren jord. Dette skyldes den omfanget af forurenede jord, hvilken mængde var så betydelig, at der ikke skulle fjernes ren jord, men at denne type i stedet skulle suppleres.

Det bemærkes endelig, at der på faktura fra modtagelse er anført anden fakturaadressat end køber, hvilket har som årsag, at køber har kundeforhold gennem sin virksomhed [...], og derigennem har kunnet opnå gunstigere priser til gavn for begge vores klienter, men over for virksomheden har foretaget betaling af disse fakturaer.

Jeg vedlægger dertil analyserapport fra [...] på de fra [firma] modtagne prøver.

Det bemærkes, at der er foretaget supplerende dokumentation og analyse, som nedenfor beskrevet, men mine klienter har i tillid til de involverede parter kompetencer m.v. valgt foreløbig ikke at indhente disse for at foretage nærmere kontrol, og forhåbentlig kan det undlades også under hensyn til de omkostninger der vil medfølge i forhold til det som ovenfor beskrevet trods alt relativt beskedne udgiftsniveau.

Jeg håber du efter gennemgang af ovenstående og medsendte og drøftelse med dine klienter kan bekræfte, at sagen kan afsluttes med betaling af det anførte beløb.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har handlet ansvarspådragende over for klagerne ved på klagernes vegne og uden at orientere klagerne at have indarbejdet et helt usædvanligt byrdefuldt vilkår i handlen. Indklagede skal derfor erstatte klagerne 260.754,09 kr. Beløbet dækker købernes udgifter til bortskaffelse af forurenede jord fra grunden, som klagerne ifølge vilkåret i købsaftalen skal betale til køberne.

Klagerne modtog ikke købsaftalen til gennemgang forud for købernes underskrivelse, og de nærmere vilkår for handlen blev heller ikke drøftet med indklagede.

J.nr. 2022-0155 UL/li

Klager 1 var til et kort møde på indklagedes kontor den 20. januar 2021, hvor der blev oplyst om købernes købstilbud. På dette møde nævnte indklagede intet om, at der i købsaftalen var indarbejdet et potentielt byrdefuldt vilkår. Indklagede oplyste blot, at købsaftalens indhold var at betragte som "standard".

Købernes krav til indeståelse vedrørende forurening relaterede sig til, at der på grunden var en olietank. Klagernes indeståelse var således specifikt begrundet i olietanken. Indklagede valgte i stedet at indarbejde en helt generel indeståelse for, at grunden ikke var forurenet. Indklagede har dermed ikke varetaget klagernes interesser.

Købernes advokat godkendte handlen og krævede, at ansvarsfraskrivelsen i relation til dødsboet blev indskrænket, således at denne ikke omfattede eventuel forurening, hvilket indklagede accepterede samme dag uden at få klagernes godkendelse heraf.

Da klausulen var et særdeles byrdefuldt vilkår for klagerne, er det indklagedes bevisbyrde, at der rent faktisk er rådgivet nøje herom til alle ejerne, herunder i relation til dødsboansvarsfraskrivelsen.

Det afvises, at indklagede i efteråret 2022 skulle have udtalt sig som anført af indklagede.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at indklagede har handlet ansvarspådragende over for klagerne, og at indklagede skal betale erstatning til klagerne.

Forud for købsaftalens indgåelse pågik forhandlinger med køberne. Køberne afgav købstilbud den 18. januar 2022, der var betinget af, at sælger indestod for, at der ikke var forurening på grunden, og at sælger betalte for eventuelle fremtidige udgifter til oprensning af forurening.

Indklagede havde herefter en dialog med klager 1, som varetog dialogen med indklagede på vegne af sig selv og de øvrige ejere. På møde på indklagedes kontor oplyste indklagede, hvilket konsekvenser klausulen om forurening ville have. Klager 1 tog købsaftalen med sig, idet denne skulle drøftes med dødsboernes advokat og de andre ejere.

Det er ikke korrekt, at indklagede oplyste til klager 1, at alt var standard i købstilbuddet.

J.nr. 2022-0155 UL/li

Indklagede undersøgte, om der kunne være historiske oplysninger om grunden, der kunne øge risikoen for, at der var forurenet.

Den 20. januar 2022 underskrev alle ejerne købsaftalen, hvoraf det tydeligt fremgik, at sælger indestod for, at grunden ikke var forurenet, og at sælger skulle betale eventuelle udgifter til oprensning af forurening.

Efter at købernes advokat ønskede præciseringen til aftalegrundlaget, kontaktede indklagede klager 1 for at drøfte indholdet af disse præciseringer. Klager 1 og indklagede blev enige om, at det kunne accepteres, hvilket blev meddelt købernes advokat.

Efter at der var konstateret forurening, og klagerne var blevet oplyst herom, meddelte klager 1 indklagede, "men dette vidste vi jo var en risiko ved at acceptere klausulen omkring forurening".

Det har formodningen mod sig, at indklagede på ingen måde skulle have rådgivet klagerne om rækkevidden af klausulen og købernes advokats ønske til præciseringer, hvorfor det må lægges til grund, at denne rådgivning har fundet sted.

Klagerne har ikke fremlagt dokumentation for økonomisk tab i sagen. Der foreligger således alene miljøundersøgelse, der påviser en diffus forurening/letter forurening.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.
Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser."

Af købsaftalen fremgår som et individuelt vilkår, at "sælger indestår for, at ejendommen ikke er forurenet. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, bærer sælger udgiften til rensning af grunden."

Nævnet lægger efter de foreliggende oplysninger til grund, at køberne, der skulle bygge ny ejendom på grunden, fremsatte krav om, at klagerne skulle indestå for, at

ejendommen ikke var forurenet, og bære udgiften til rensning af grunden, hvis den var forurenet. Nævnet finder det således ikke godtgjort, at det var indklagede, der indføjede vilkåret, uden at køberne havde stillet krav om dette. Nævnet finder det videre ikke godtgjort, at købernes krav alene vedrørte forurening fra oiletank.

Nævnet lægger videre til grund, at det var indklagede, der udarbejdede klausulen i købsaftalen.

Nævnet finder, at klausulen indeholder et usædvanligt og særdeles byrdefuldt vilkår for klagerne, hvis interesser indklagede skulle varetage. Nævnet finder, at klausulen er mangelfuldt formuleret, bl.a. fordi der ikke i klausulen er anført en øvre grænse for klagernes økonomiske ansvar. Indklagede har ved indsættelse af denne klausul dermed ikke varetaget klagernes interesser.

Nævnet finder videre, at klagerne ikke selv burde have indset, at der var tale om et usædvanligt og byrdefuldt vilkår i handlen, og at klausulen var mangelfuldt formuleret.

Indklagede havde pligt til nøje at oplyse klagerne om det usædvanligt byrdefulde vilkår, herunder oplyse hvilke risici, der var for klagerne ved at acceptere et købstilbud med dette vilkår.

Der er til sagen fremkommet modstridende forklaringer om, hvorvidt indklagede mundtligt gav klagerne disse oplysninger.

Nævnet finder, at en stillingtagen til, om indklagede har handlet ansvarspådragende over for klagerne, forudsætter en nærmere bevisførelse, herunder forklaringer fra de involverede personer. En sådan bevisførelse ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling. Nævnet må herefter afvise at tage stilling til, om indklagede mundtligt har givet klagerne oplysning om den byrdefulde klausul og klagernes risici ved at acceptere dette vilkår. Dermed må nævnet også afvise at tage stilling til, om klagerne har krav på erstatning. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise en klage, der skønnes uegnet til behandling i nævnet.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede som følge af det yderst mangelfulde mæglerarbejde vedrørende klausulens indhold skal tåle en vederlagsreduktion på 69.000 kr. svarende til ca. 50 % af vederlaget.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde klausul tages til følge.

Kravet om erstatning afvises fra nævnsbehandling.

Indklagede pålægges en vederlagsreduktion.

Indklagede skal betale 69.000 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 22. december 2022, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand