

J.nr. 2021-0007 LI

København, den 10. november 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 7. januar 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har givet klager forkerte oplysninger om afløbsforholdene i det fritidshus klager købte, og om de indklagede som følge heraf skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at købe et fritidshus, som de indklagede havde til salg.

Klager fik den 15. marts 2018 udleveret en salgsoptilling, hvoraf fremgik, at husets kloak var "Septiktank med sivedræn."

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælger den 28. marts 2018 købte klager fritidshuset for 995.000 kr. til overtagelse den 15. maj 2018. Handlen var fra klagers side betinget af hendes køberrådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Det fremgik videre af købsaftalen bl.a.:

J.nr. 2021-0007 LI

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

[...]

- Med henvisning til ejendomsdatarapporten, der er vedlagt som bilag er ejendommen beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse SOP. Det er pt. ikke udstedt noget påbud om forbedret spildevandsrensning. Afløbsforholdene er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[...]

- Sælger har ved sin underskrift på nærværende købsaftale, godkendt indholdet af den af [de indklagede] udarbejdede salgsopstilling, der er vedlagt købsaftalen. Sælger og køber gøres opmærksom på, at tidligere modtagne salgsopstillinger kan være ændret i forhold til den vedlagte til købsaftalen. Dermed understreges det, at vedlagte salgsopstilling er den gældende.

Til købsaftalen hørte salgsopstilling af samme dato. Af denne fremgik bl.a., at ejendommens kloak var: "Samletank". Det fremgik videre bl.a.:

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Klager fik i forbindelse med handlens indgåelse bl.a. udleveret BBR-Meddelelse af 27. marts 2018. Det fremgik her bl.a.:

Vand & afløb

Vandforsyning: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: SOP: Samletank

Bemærkninger for grund

Samletank fra 1996 3.000 liter

Klager fik videre udleveret ejendomsdatarapport af samme dato. Det fremgik heraf bl.a.:

Vand

Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?..... SOP: Samletank

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem. Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles. Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på <https://kibbr.dk/bbr-vejledning>.

Oplysninger vedr. Aktuelle afløbsforhold er indhentet d. 27. marts 2018

Matr.nr. [...]

Afløbsforhold..... SOP: Samletank

[...]

Spildevandsforhold

Er der på ejendommen registreret oplysninger vedr. spildevandsforhold?..... ja

Spildevandsforhold for ejendommen

Hvis kommunen har givet påbud eller tilladelser vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Oplysninger vedr. Spildevandsforhold for ejendommen er indhentet d. 27. marts 2018

Matr.nr. [...]

Afløbsforhold..... SOP: Samletank

Klager fik yderligere udleveret "Byggesager fra [kommunen]". Det fremgik af flere bilag herfra, at der på ejendommen var samletank. Det fremgik bl.a. af udateret "Erklæring vedr. tømning af nedgravede samletanke i [...] kommune":

I henhold til regulativ af 31/10-1973 § 8 erklærer undertegnede sig herved indforstået med at samletanken tømmes ved kommunens foranstaltning så ofte det skønnes nødvendigt, dog mindst 2 gang om året.

Betalingen, der udregnes på grundlag af omkostningerne, er for tiden fastsat til kr. årlig for . tømninger. Beløbet opkræves over ejendomsskattobilletten.

Den 4. april 2018 sendte de indklagede købsaftale og salgsopstilling til klagers advokat. Det fremgik videre, at bilagene blev sendt i en efterfølgende mail.

J.nr. 2021-0007 LI

Handlen blev herefter gennemført.

Efter klagers overtagelse af huset viste det sig, at der var problemer med husets afløbssystem.

Den 22. august 2018 skrev en kloakmester på vegne af klager til de indklagede:

Hej [indklagede]

Jeg er [klagers] Aut. kloakmester og har gennemgået hendes afløbssystem, da der har været en del lugtgener i badeværelset.

I din slagsopstilling har du skrevet at der er septiktank med nedsivning, hvilket ikke er korrekt.

Der er nedgravet en samletank, hvorfra der er udført et overløb med ukendt afledning.

Ifølge [kommunen] skulle der på grunden være udført samletank, som aldrig er godkendt og færdigmeldt.

Havde [klager] været bekendt med en samletank, og de udgifter der til drift og vedligehold af sådan en samletank, havde ejendommen været uinteressant af økonomiske årsager.

Forrige ejer var på ejendommen i går, tirsdag d. 21/8, og fortalte at han på overtagelses dagen havde spurgt til, om han skulle sætte prop i overløbet fra samletanken.

Hverken [klager] eller hendes revisor har nævneværdig kendskab til kloak, og har derfor ikke reageret på dette.

Men forrige ejer må være bekendt med at afløbsinstallationen ikke var lovlig, siden han spurgte til dette forhold.

Efter at jeg har kørt kloak-tv og trykprøvning af kloakken, har jeg fundet følgende fejl og mangler på afløbsinstallationen.

Samletank er udført med overløb, formentlig til en faskine, hvilket er ulovligt.

Udluftning er ikke udført korrekt.

Der ligger flere ubenyttede kloakrør tilsluttet afløbssystemet, som skal frakobles.

Afløbssystemet er udført uden rens og inspektionsbrønd, hvilket er lovkrav

Gulvafløb under varmevandsbeholder er ikke tilsluttet afløbssystemet, men tilsyneladende nedsiver under gulv i bygningen. Men fare for opfugtning af bygningsdele.

I bruseniche er afløbsskålen udført med vandlås med sideudløb i 75 mm rør, hvilket bør være 110 mm med lodret afløb.

Efter at have haft kloak-tv i afløbsskålen i bruseniche og ud mod samletanken, finder jeg endnu en vandlås beliggende under badeværelsegulvet. Det er ikke lovligt at have 2 vandlåse monteret efter hinanden, og de skal være tilgængelige for rensning.

Afløb fra vaskemaskine udføres normalt i 40 mm HTP rør, ført til afløbsskål, men her er det udført med 110 mm PVC, med reduktion til 32 mm HTP rør med vandlås over gulv.

For at finde den utæthed i kloak systemet, som er årsag til lugtgenerne har jeg i dag udført en trykprøvning med vand af afløbssystemet.

Resultatet af trykprøvningen viste at afløbsrørende under gulvet ikke er tætte, og kloakvand trænger ud under gulvet.

Spørgsmålet er, hvordan får vi nemmest udbedret de fejl og mangler der er på ejendommen. ?

Vi forventer et svar hurtigt muligt, da kloaklugten i huset til tider er ganske uudholdelig, og lugten hænger i indbo.

Skulle du have spørgsmål til fremsendte, er du selvfølgelig velkommen til at kontakte mig.

Den 24. august 2018 skrev de indklagede til klager bl.a.:

J.nr. 2021-0007 LI

Jeg har talt med sælger, der også har fået din mail.

Først skal jeg oplyse, at det tydeligt fremgår af ejendommens papirer, at der er samletank. Det er anført i salgsoptillingen til købsaftalen, og det fremgår også af købsaftalens bilag, bl.a. BBR.

Købsaftalen med salgsoptillingen og alle bilag har du fået i forbindelse med underskrift af købsaftalen, ligesom din advokat har fået tilsendt papirerne, så han kunne komme med evt. indsigelser inden rådgiverforbeholdets udløb. Det gjorde han som bekendt ikke.

Derudover kan jeg fortælle, at sælger har overtaget ejendommen på tvangsauktion, så derfor er han desværre ikke nærmere bekendt med ejendommens kloakforhold, da disse er lavet før hans ejertid.

Som lægmand har jeg ret svært ved at vurdere din kloakmesters mange bemærkninger, men kloakken er jo ikke på nogen måde ny, og der kan derfor sagtens være fremkommet nye regler, som nye anlæg skal overholde, men ikke gamle.

En ændret anvendelse end sommerhusbenyttelse kan måske også betyde noget her.

Sælger oplyser i øvrigt, at han ikke har haft lugtgener fra kloakken.

Til sidst skal jeg sige, at det ud fra din sidste mail næsten virker til, at du kender kloakmesteren privat. Det er der naturligvis slet ikke noget galt i 😊, men hvis det er korrekt, er der jo en risiko for, at din kloakmester måske ikke er helt så neutral og objektiv, som man ellers bør være i en sag mellem 2 parter.

Den 28. august 2018 skrev kommunens miljøsagsbehandler til klager:

Tak for din mail
Kan godt forstå du vil have en lovlig løsning

Der kan dog være flere lovlige løsninger.

En samletank er også lovlig – men en samletank med overløb det er ikke – det er direkte udledning, og dem vi på et tidspunkt inden længe være færdige med at give påbud om forbedret renseløsning til.

Der er dog endnu ikke et påbud på ejendommen. Men vælger i ikke at gøre noget (altså rent hypotetisk) så vil vi gennemgå ejendommen og det vil med god sandsynlighed ende i et påbud. Dog skal det ikke med 100 %s sikkerhed siges, om det vil eller ikke vil ende i et påbud, da ejendommen ikke er gennemgået endnu. Det handler om noget juristerri og om opfyldelse af §35 i spildevandsbekendtgørelsen. Dog vil jeg sikre at ejendomme gennemgås inden længe.

Når det så er sagt, så er den direkte udledning fra dit bryggers, som du beskrev sidst vi talte, noget rent rod og nok uhygiejnisk. Så her vil der også komme et påbud, hvis der ikke gøres noget. Dette da vandet som du fortalte det, blev udledt direkte til jordoverflade. Det må det ikke!

J.nr. 2021-0007 LI

Om i fremadrettet får en lovlig løsning handler også om, at der ansøges om en løsning og gives tilladelse hertil. I alle tilfælde skal den valgte løsning godkendes af kommunen.

Her handler det også om belastning og brug af ejendom om installationer.

Mange sommerhuse har samletank, da bruget er relativt lille.

Det kan være en løsning for dig. Dog må der IKKE være overløb. Alt vand skal opsamles og hentes 7-12 gange om året.

Alternativt kan i etablere nedsvivningsanlæg eller minirens eller andet.

Brug din kloakmester til at rådgive om den bedste løsning.

Sorø Kommune vil også se på anvendelse af den eksisterende samletank – men kun hvis:

- 1) alt spildevand føres til tanken (også fra bryggers)
- 2) Samletanken tømmes og efterses/efterlyses for evt. revner, brud
- 3) samletanken proppes for alle former for overløb, udløb
- 4) en autoriseret mester tester og skriver under på, at samletanken (efter ovenstående er gjort) er i skønneste orden og virker efter hensigten.

Alternativt kan der lægges en ny samletank, eller som også skrevet ovenfor etableres nedsvivning (hvis jordbund er til det) eller etableres minirens med enten nedsvivning eller udledning.

Håber dette giver mening, - ellers er du velkommen til at ringe.

Den 13. september 2018 gav kommunen klager en personlig landzonetilladelse til helårsbeboelse i sommerhus.

Den 15. oktober 2018 afviste sælgers advokat klagers krav vedrørende den oprindelige oplysning om, at der på ejendommen var en septiktank, og herudover blev krav vedrørende mangler ved samletanken afvist.

Den 19. december 2019 indgav klager stævning mod sælger af fritidshuset. Det fremgik heraf bl.a.:

PÅSTAND:

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 125.000 med tillæg af den til enhver tid værende procesrente (pt. diskontoen + 8%) fra stævningens indlevering til berømmelse og til betaling sker.

SAGSFREMSTILLING:

Ved købsaftale af 28. marts 2018 købte sagsøger sammen med [klagers medejer] ejendommen matr.nr. [...] beliggende [...] af sagsøgte med overtagelsesdag den 15. maj 2018.

Købsaftale fremlægges som **bilag 1**.

Kort tid herefter overtog sagsøger den ideelle halvdel af ejendommen fra [medejeren], hvorefter sagsøger nu er enejer af ejendommen.

Som bilag til købsaftalen var bl.a. vedlagt tilstandsrapport af 26. marts 2018, der fremlægges som **bilag 2**. Af denne rapport side 16, under punkt 1 oplyser sagsøgte, at han selv har boet på ejendommen i 3 år. Under pkt. 9, side 18, oplyser sagsøgte, at han ikke har kendskab til, at der har været problemer med afløb.

J.nr. 2021-0007 LI

Til købsaftalen var et bilag, BBR-ejermeddelelse af 27. marts 2018. Denne fremlægges under sagen som **bilag 3**. Det fremgår heraf, at der er en bygning betegnet som bygning 1, opført i 1996, med et areal på 74 kvm., angivet som sommer-fritidsbolig, med 1 toilet. Afløbsforhold er oplyst til en samletank fra 1996 på 3.000 L.

Som bilag til købsaftalen var bl.a. vedlagt "Stamdata - Byggesag", der fremlægges som **bilag 4**. Af side 1. fremgår det, at der er tale om et sommerhus, og på side 2 fremstår byggetilladelse af 6. juni 1996. På side 5 fremgår det som betingelse, at kloakarbejde og VVS-arbejde skal udføres af hhv. en autoriseret kloakmester og af en autoriseret sanitetsmester. På side 8 oplyses det, at den 9. juli 1996 afsluttes byggesagen. På side 16 fremgår underskrevet erklæring af 15. juni 1996 fra [kloakmester].

Kort tid efter overtagelsen erfarer sagsøger en del lugtgener i badeværelset. Hun kontakter [en anden kloakmester], der foretager en besigtigelse af ejendommen og under denne besigtigelse erfarer han flere forhold ved afløbs- og kloaksystemet, som han betegner som mangelfulde. På vegne sagsøger skriver [kloakmesteren] en e-mail af 22. august 2018 til [de indklagede]. Denne e-mail fremlægges som **bilag 5**.

Følgende forhold påtales i skrivelsen:

- A: Samletank er udført med overløb, formentlig til faskine.
- B: Udluftning til samletank er ikke udført korrekt.
- C: Ubenyttede kloakrør er ikke frakoblet og afblændet.
- D: Der mangler rense- og inspektionsbrønd til afløbssystemet.
- E: Gulv afløb under varmtvandsbeholder, er ikke tilsluttet afløbssystemet.
- F: Bruseniches afløbssystem er udført med forkert vandlås (ikke en del af denne Sag).
- G: Dobbelt tilkoblet vandlås under badeværelsesgulvet (ikke en del af denne Sag)..
- H: Afløb fra Vaskemaskine udført forkert (ikke en del af denne Sag).
- I: Utæthed i kloaksystemet med den konsekvens at der løber kloakvand ud under gulvet (ikke en del af denne Sag).

Dertil kan tilføjes, at der mangler faskiner til tagnedløb.

Både sagsøgte ejendomsmægler og sagsøgte advokat oplyser skriftligt, at sælger ikke har opdaget kloaklugt i huset i hans ejertid. Skrivelserne fremlægges som hhv. **bilag 6** og **bilag 7**.

Omfanget af manglerne, og sagsøgers hurtige opdagelse af lugtgenerne efter overtagelsen gør, at sagsøger er af den opfattelse, at sagsøgte ikke kan have undgået at opdage lugtgenerne, og derfor har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Sagsøgte foreslog ved en besigtigelse, at sætte en prop i overløbsrøret, jf. omtalen i mail af 22. aug. 2018 (bilag 5).

Sagsøgers kloakmester har udarbejdet et overslag over omkostningerne til etablering af lovlige afløbs- og kloakforhold på ejendommen. Overslaget lyder på kr. 125.000 inkl. Moms. Det fremlægges som **bilag 8**.

J.nr. 2021-0007 LI

Som sagens **bilag 9** fremlægges salgsopstilling af 15. marts 2018. Dette var den salgsopstilling, som køber havde brugt som grundlag for sin beslutning om afgivelse af købstilbud.

Sagsøgtes advokat har bestridt, at sagsøgte kan gøres erstatningsansvarlig for de påberåbte mangler samt gjort gældende, at en del af disse er skjulte mangler for hvilke sagsøgte ikke kan holdes økonomisk ansvarlig efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Herefter er sagsanlæg mod sagsøgte fundet nødvendigt.

ANBRINGENDER:

Det gøres til støtte for sagsøgers påstand gældende;

- At sagsøgte er helt eller delvist erstatningsansvarlig for sagsøgers tab, som svarer til udbedringsomkostningerne til lovliggørelse af de påberåbte mangler, idet sagsøgte har undladt at opfylde sin loyale oplysningspligt.
- At sagsøgte subsidiært skal betale til sagsøger et forholdsmæssigt afslag i købesummen for skjulte mangler ved afløbs- og kloaksystemer under - og uden for bygningerne, idet disse forhold ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring og dækningsområdet for ansvarsbegrænsningen i § 2 lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LBKG 2015-09-22, nr. 1123).
- At de påberåbte mangler er såkaldte funktionsmangler, hvormed der ved en evt. udmåling af et forholdsmæssigt afslag ikke skal ske nogen – eller kun en beskedent reduktion i forhold til den opgjorte udbedringsudgifter.
- At Der er en forøget årlig udgift på tømning af opsamlingsstank i forhold til en septik-tank, hvilken udgift sagsøgte skal tilpligtes til at erstatte.

Ved skønsrapport af 27. maj 2020 vurderede en skønsmand, at manglerne ved samletanken i henhold til et indhentet tilbud fra et entreprenørfirma ville beløbe sig til 140.618,75 kr.

Den 18. december 2020 skrev klagers advokat til de indklagede bl.a.:

J.nr. 2021-0007 LI

I forbindelse med din formidling af ovennævnte ejendom, er der opstået en tvist mellem køber og sælger.

Køber har kort efter overtagelsen konstateret lugtgener og en række mangler ved ejendommen, hvorfor hun straks rettede henvendelse til dig.

Køber oplyser, at det fremgik af salgsoptillingen fra d. 15-03-2018, at der var en septiktank på ejendommen. Denne oplysning blev ændret til samletank i salgsoptillingen, som var vedhæftet købsaftalen af d. 28.03.2018. I forbindelse med møde på dit kontor til underskrift af købsaftalen blev du spurgt om der var ændret på noget i papirerne. Hertil svarede du ifølge købers oplysning, at det var der ikke.

Uanset, at det i standardvilkårene i købsaftalen er oplyst, at det er den seneste salgsoptillingen, der er de gældende, så er det min vurdering, at du konkret burde have oplyst om ændringen vedr. spildevandsforholdene i salgsoptillingen – inden købsaftalen blev underskrevet.

Ændringen fra septiktank til samletank har en væsentlig betydning for købers fremtidige udgifter til tømning af spildevand. Og der er ikke i købsmaterialet givet nogen præcisering om disse ændrede forhold. Det anses som en tilside-sættelse af oplysningspligten og dermed i strid med god ejendomsrægtsskik.

I retssagen mellem køber og sælger er der indhentet en skønserklæring, denne vedlægges. Skønserklæringen dokumenterer, at spildevandsforholdene er ulovlige. Den samlede udgift til ændring/lovliggørelse af kloakforholdene på ejendommen er af skønsmanden oplyst til kr. 140.618,75 incl. moms

Min klients retshjælpsforsikring har bevilliget en forhøjelse af påstanden med de meromkostninger, som skønsmanden mener er en følge af, at samletanken skal tømmes oftere end en septiktank.

Det samlede krav i retssagen bliver dermed forøget med kr. 195.000, da skønsmanden har vurderet, at det årligt vil koste ca. kr. 79.500 at tømme en samletank. Min klient har ikke kunne ændre på forholdene før der har været afholdt skønsforretning. Det endelige krav bliver dermed kr. 335.618,75.

Det opgjorte krav er svarende til det tab, som er en følge af mangelfulde oplysninger i salgsmaterialet.

Vi har siden været i dialog med klagenævnet for ejendomsformidling og vores klient er blevet opfordret til at anmelde hendes krav mod dig.

Det opgjorte krav rettes derfor nu mod din virksomhed. Jeg skal anmode om din stillingtagen til kravet senest 10 dage fra dato. Køber er åben over for en forligsmæssig løsning, men såfremt vi ikke har hørt nærmere fra dig inden fristens udløb, bliver sagen videregivet til Klagenævnet for at afbryde evt. forældelse.

Den 27. januar 2021 forhøjede klagers advokat sin påstand i retssagen mod sælger. Det fremgik af klagers processkrift bl.a.:

J.nr. 2021-0007 LI

Som advokat for sagsøgte forhøjes påstanden jf. forbeholdet herom i replikken til følgende:

PÅSTAND:

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 200.000,00 med tillæg af den til enhver tid værende procesrente (pt. diskontoen + 8%) af kr. 125.000 fra stævningens indlevering til beramelse til og med den 16. juni 2020, og fra den 17. juni 2020 til den nærværende processkrift datering af kr. 140.618,75 og af hele hovedstolen fra nærværende processkrift datering til betaling sker.

SAGSFREMSTILLING:

Der er i replikken taget forbehold for at forhøje påstanden med et beløb på mellem kr. 50.000 – kr. 100.000, svarende til de mer-udgifter sagsøger har

afholdt til tømning af samletanken i perioden fra overtagelsen til dato for udbedringen af forholdet. I svar på spørgsmål 12 i skønserklæringen konkluderer skønsmanden, at de årlige meromkostninger til tømning af en samletank i forhold til en bundfældningstank (septik tank) udgør ca. kr. 78.300 pr. år.

Sagsøger overtog ejendommen den 15/5 2018, og den 9/10 2020 blev det klarlagt, at sagsøger kunne igangsætte udbedring i overensstemmelse med skønsmandens forslag. Den teoretisk opgjorte merudgift er 29 mdr./12 mdr. ganget med kr. 78.300 eller i alt ca. kr. 189.223,-.

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at sagsøger har fulgt anbefalingen fra sagsøgte og anvendt en lokal landmand til at tømme tanken hver gang for et mindre beløb end skønnet af skønsmanden. Der er ikke udstedt bilag fra landmanden. De faktiske afholdte udgifter kan derfor ikke dokumenteres, men sagsøger nedjusterer efter eget skøn sine tømningseudgifter til ca. kr. 60.000.

Herefter forhøjes påstanden fra kr. 140.618,75 til kr. 200.000.

Sagsøger har i replikken fremlagt et bilag 10 (som er betegnet som bilag 12 i retssagsportalen) vedr. udbedring af ulovlige rørinstallationer i badeværelset. Bilaget genfremlægges i en bedre læsbar udgave som **bilag 13**. Denne del af udbedringen var ikke dækket af ejerskriftforsikringen. Udgiften på kr. 4.714,13 kræves godtgjort som en del af et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Den 24. marts 2021 blev der holdt et retsmøde i sagen. Det fremgår af retsbogen bl.a.:

J.nr. 2021-0007 LI

Retten fastsatte skønsmandens honorar for at møde i retten til 2.985 kr. med tillæg af moms. Beløbet skal foreløbigt betales af [sælger].

Parterne redegjorde for deres opfattelse af sagen.

Retten tilkendegav, hvilket udfald en dom i sagen vil få.

Parterne indgik følgende forlig:

"[Sælger] skal til [klager] betale 45.000 kr. med procesrente fra den 19. december 2019. Beløbet skal betales inden 14 dage.

Retten træffer bestemmelse om sagens omkostninger."

Parternes advokater anmodede om en rist til at fremkomme med bemærkninger vedrørende sagens omkostninger

Retten imødekom anmodningen og fastsatte frist til bemærkninger vedrørende sagens omkostninger til den 7. april 2021, hvorefter retten forventer at træffe afgørelse herom.

Sagen blev udsat.

Klager har bl.a. anført:

De indklagede skal betale erstatning til klager.

Klagers klagepunkter og begrundelser herfor fremgår af klagers advokats brev af 18. december 2020, der er fremlagt i klagesagen. Der henvises i det hele hertil.

Der er foretaget en ændring i salgsopstillingen samme dag, som klager underskrev købsaftalen. Der er tale om en væsentlig ændring, idet en samletank skal tømmes langt hyppigere end en septiktank, hvilket medfører en væsentligt højere tømningsudgift. Denne væsentlige oplysning burde klager have været gjort særskilt opmærksom på inden underskrivelsen af købsaftalen.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende og at have handlet i strid med god ejendomsmægleretik. De indklagede bestrider derfor at skulle betale erstatning til klager.

J.nr. 2021-0007 LI

Ejendommen er en fritidsbolig, som klager konkret har opnået tilladelse til helårsbeboelse i.

Klager var repræsenteret ved advokat i forbindelse med handlen. Købsaftalen med bilag blev sendt til klagers advokat. Af rådgiverforbeholdet fremgår det, at indsigelser mod handlen skulle være de indklagede i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter at købsaftalen var underskrevet af begge parter. De indklagede hørte imidlertid aldrig fra køberrådgiveren, hvorfor handlen måtte betragtes som endelig ved udløbet af forbeholdet den 10. april 2018. Det må således lægges til grund, at køberrådgiveren ikke havde bemærkninger til indholdet af købsaftalen eller handlens bilag.

I forbindelse med at de indklagede fik ejendommen til salg, oplyste sælger mundtligt, at ejendommens afløbsforhold var en septiktank. Ved besigtigelsen af ejendommen blev det aftalt med sælger, at sælger skulle sende en række dokumenter, herunder tegningsmateriale til de indklagede. Sælger sendte imidlertid ikke dokumenterne.

På baggrund af oplysningerne fra sælger, udarbejdede de indklagede indledningsvis en salgsoptilling. I den første version af salgsoptillingen fremgik det under punktet "ejendomsdata" på side 2, at ejendommens kloak var "septiktank med sivedræn". Denne oplysning fremgik således også af den salgsoptilling, som klager modtog fra de indklagede den 15. marts 2018.

Da de indklagede ikke modtog oplysningerne fra sælger, indhentede de indklagede selv blandt andet byggesagsmaterialet hos kommunen. På baggrund af oplysningerne heri, indså de indklagede, at ejendommen rettelig havde en samletank og ikke septiktank. De indklagede tilrettede herefter indholdet af salgsoptillingen i tiden fra den 15. marts 2018, til købsaftalen blev underskrevet den 28. marts 2018. Det fremgik således herefter af salgsoptillingen, at ejendommens afløbsforhold var en "samletank".

Det fremgår videre af købsaftalens punkt 11, at det var den salgsoptilling, som hørte til købsaftalen, som var den gældende. Det fremgik videre, at sælger havde godkendt indholdet, og at salgsoptillingen kunne være ændret i forhold til tidligere salgsoptillinger.

I forbindelse med at købsaftalen blev underskrevet, blev denne og alle bilag gennemgået. Klager kunne således ikke have været i tvivl om indholdet i aftalen.

Det bestrides, at klager under underskriftsmødet hos de indklagede spurgte, om der var foretaget ændringer i salgsoptillingen i forhold til den tidligere udleverede

J.nr. 2021-0007 LI

version. Klager spurgte ikke ind til dette.

Sammen med købsaftalen fik klager udleveret flere bilag, hvoraf fremgik, at ejendommen havde en samletank.

Klager har rejst krav og ført retssag mod sælger for fejl og mangler ved kloaksystemet, herunder ved samletanken. Klager synes ikke at have gjort gældende, at de indklagede er ansvarlige for disse fejl og mangler, men indklagede skal alligevel for en ordens skyld knytte nogle bemærkninger til disse forhold. Ud fra de oplysninger, som fremgår af ejendommens byggesag, måtte de indklagede med rette kunne gå ud fra, at samletanken var lovligt installeret, og at den overholdt gældende regler og retningslinjer. Det gøres videre gældende, at de indklagede, som ikke er autoriserede kloakmestre, ikke besidder en sådan teknisk indsigt, at de burde have indset, at samletanken i sin indretning var ulovligt opført.

Som udgangspunkt var det lovligt at installere en samletank på ejendommen, og da de indklagede ikke havde mulighed for at opdage ulovligheder ved tanken og ej heller burde have opdaget sådanne ulovligheder, bestrides det, at de indklagede kan være erstatningsansvarlige for disse ulovligheder. De indklagede kan heller ikke være erstatningsansvarlige for de øvrige mangler, som skønsmanden konstaterede ved afløbsforholdene, hvilket klager heller ikke synes at have gjort gældende.

Såfremt nævnet mod forventning måtte komme frem til, at de indklagede er erstatningsansvarlige, bestrides det, at klager har dokumenteret et erstatningsretligt relevant tab.

Klager har i sin klage til nævnet gjort gældende, at de indklagede er erstatningsansvarlige for i alt 335.618,75 kr.

Så vidt de indklagede forstår klagen, er påstanden sammensat af 140.618,75 kr. og et beløb på 195.000 kr. svarende til de af klager opgjorte udgifter til tømning af samletanken i en periode på 29 måneder.

De indklagede har noteret sig, at klager i retssagen mod sælger nedsatte sin påstand til 200.000 kr., idet klager gjorde gældende, at sælger skulle erstatte klager 140.618,75 kr. med tillæg af 60.000 kr. til tømning af samletanken i en periode på 29 måneder. I samme processkrift fremgår det, at klager ikke kan dokumentere at have afholdt en omkostning på 189.000 kr. til tømning af samletanken, hvorfor tømningssudgiften er skønnet til ca. 60.000 kr.

De indklagede gør gældende, at de indklagede ikke kan være erstatningsansvarlige

J.nr. 2021-0007 LI

for et større beløb, end hvad klager har gjort gældende over for sælger. Dette skyldes blandt andet, at klager i givet fald ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt.

Det fremgår af retsbogsudskrift af 24. marts 2021, at sagen blev forligt i forbindelse med hovedforhandlingen, og at det blev aftalt, at sælger til klager skulle betale 45.000 kr. Det gøres herefter gældende, at de indklagede maksimalt kan være erstatningsansvarlig for et beløb svarende til forligsbeløbet, da det må formodes, at retten ved sin tilkendegivelse har oplyst, at klager over for sælger maksimalt ville kunne få medhold i et beløb svarende til forligsbeløbet.

Endelig gøres det gældende, at i det omfang klager opnår dækning for 45.000 kr. hos sælger, da har klager ikke realiseret et erstatningsretligt relevant tab, som kan gøres gældende over for de indklagede. De indklagede kan derudover alene blive dømt til at være solidarisk ansvarlig med sælger, da klager i modsat fald opnår dobbelt erstatning.

I forhold til kravet på 140.618,75 kr. bestrides det, at de indklagede kan være erstatningsansvarlige for dette beløb, allerede fordi det fremgår, at udbedringsomkostninger er sammensat af udskiftning af samletank, manglende rensbrønd, manglende gulv afløb ved varmtvandsbeholder og fejl og mangler ved ejendommens afledningssystem af regnvand.

I forhold til det rejste krav, som relaterer sig til omkostninger til tømning af samletanken i 29 måneder, bestrides det, at de indklagede kan være pligtig at svare erstatning herfor. For det første bestrides det, at de indklagede havde pligt til at oplyse klager om størrelsen af tømningssomkostningerne i forbindelse med handlens gennemførelse. Tømningssomkostninger er en forbrugsafhængig omkostning, som de indklagede ikke skal oplyse om ved handlen. Det fremgik af salgsopstillingen af 28. marts 2018, at der ville være øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse.

For det andet bestrides det, at klager kan have været i god tro om, at man alene skulle betale for tømning af en septiktank, når det af såvel salgsopstilling som af øvrige bilag til købsaftalen fremgik, at ejendommen havde en samletank. For det tredje har klager ved sit processkrift i retssagen mod sælger oplyst, at man ikke kan dokumentere sine udgifter ved tømning af samletanken. Det bestrides derfor, at nævnet kan lægge til grund, at klagers tømningssudgifter har andraget 60.000 kr. For det fjerde er det ikke påregneligt for indklagede, at klager ville opnå tilladelse til helårsbeboelse i fritidshuset, således at antallet af tømninger pr. år derved blev forøget.

J.nr. 2021-0007 LI

Klager skal videre løfte bevisbyrden for sit eventuelle tab ved gennemførelse af syn og skøn, idet klager skal løfte bevisbyrden for, at fritidshusets handelsværdi havde været en anden, såfremt klager havde været bekendt med, at ejendommen havde en samletank og ikke en septiktank.

Nævnet udtaler:

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

”Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.”

Det følger af samme lov § 46, stk. 1:

”Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.”

De indklagede oplyste i salgsoptillingen af 15. marts 2018, at afløbsforholdene på ejendommen var septiktank. De indklagede har anført, at denne oplysning stammede fra sælger. Nævnet finder, at de indklagede ikke har tilsidesat god ejendomsmægleretik ved i den første salgsoptilling at henholde sig til sælgers oplysninger om afløbsforholdene og efter fremkomst af dokumenter med oplysninger om afløbsforholdene at tilrette salgsoptillingen med de korrekte oplysninger.

De indklagede oplyste i salgsoptillingen af 28. marts 2018, at der på ejendommen var samletank. Denne salgsoptilling hørte til købsaftalen og blev udleveret til klager sammen med købsaftalen, som var betinget af klagers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Af købsaftalens punkt 11, Individuelle vilkår, fremgik, at det var den salgsoptilling, som hørte til købsaftalen, som var den gældende, at sælger havde godkendt indholdet, og at salgsoptillingen kunne være ændret i forhold til tidligere salgsoptillinger.

Af købsaftalen fremgik videre, at klager og klagers rådgiver i forbindelse med handelens indgåelse fik udleveret BBR-Meddelelse, ejendomsdatarapport og diverse byggesagsdokumenter. Af samtlige disse dokumenter fremgik, at ejendommen havde

J.nr. 2021-0007 LI

en samletank.

Klager og klagers rådgiver har således i forbindelse med handlens indgåelse modtaget korrekte oplysninger om ejendommens afløbsforhold som en samletank, hvorfor klager ikke kunne være i god tro om, at der var septiktank på ejendommen. Allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge de indklagede at betale erstatning til klager.

Klager har anført, at de indklagede mundtligt på mødet for købsaftalens underskrivelse oplyste til klager, at der ikke var ændringer i salgopstillingen. De indklagede har bestridt at være kommet med denne udtalelse. Nævnet bemærker, at uanset om de indklagede eventuelt skulle have fremsat denne bemærkning, ændrer dette i den konkrete sag ikke ved, at klager ikke var i god tro om, at der på ejendommen var en septiktank, idet det via de øvrige udleverede dokumenter - BBR, ejendomsdatarapport og diverse byggesagsdokumenter - tydeligt fremgik, at der var tale om en samletank.

Nævnet bemærker videre, at der ikke ses grundlag for at fastslå, at de indklagede havde eller burde have kendskab til, at samletanken havde mangler eller var ulovligt udført.

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