

J.nr. 2025-0147 UL

København, den 20. marts 2026

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmæglerfirmaet
Henning Larsen & Co ApS
Buen 12
6000 Kolding

Nævnet har modtaget klagen den 27. august 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes mægleren, at der var vand i kælderen på den ejendom, klagerne købte, og om indklagede i givet fald skal erstatte klagernes udgifter til etablering af omfangsdræn på ejendommen.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Klagerne fik udleveret salgsoptilling af 31. maj 2024. Det fremgik heraf, at der var en kælder i ejendommen. Indklagede anført i beskrivelsen af ejendommen, at *"Endelig er der en god kælder med fire disponible rum, der har mange muligheder for anvendelse."*

Ved købsaftale underskrevet af sælgerne den 2. juli 2024 og af klagerne den 3. juli 2024 købte klagerne ejendommen for 2,4 mio. kr. til overtagelse den 1. november 2024.

J.nr. 2025-0147 UL

Handlen var fra klagerens side betinget af deres rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 2. juli 2024. Heri havde indklagede beskrevet ejendommen på samme måde som i salgsoptilling af 31. maj 2024.

Sælgerne havde ved salget valgt at benytte huseftersynsordningen og havde derfor fået udarbejdet bl.a. tilstandsrapport og ejerskifteforsikringstilbud, som blev forelagt for klagerne i forbindelse med handlen.

Af den udleverede tilstandsrapport af 12. april 2024 fremgik bl.a.:

BEBOEELSE - Kælder - Generelt for kælderen

[...]

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Kældervæggene er generelt med fugtgennemtrængning og der er flere steder løst og afskallet puds.	-	Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

BEBOEELSE - Kælder - Fyrrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Betongulv i kælder har flere revner og opfugtninger i revnerne.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	Se også sælgers oplysninger.

[...]

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

[...]

J.nr. 2025-0147 UL

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er trukket vand ind - Hvornår der er trukket vand ind	Ifb med brud på kloakledning og tilstop kloak har der været vand i kælder jan 2023. udbedret via aut. kloakmester (forsikringssag) + se bemærkning under evt
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
[...]		
	Eventuelle bemærkninger	Vedr fugt i kældergulv: Når mange dage i træk med skybrud/voldsom regn, da fugt fra revner i kældergulv.

Klagerne har i forbindelse med klagesagen indhentet og fremlagt tidligere udarbejdet tilstandsrapport af 16. august 2022. Heraf fremgik bl.a.:

BEBØELSE - Kælder - Generelt for kælderen

[...]				
19		Kældervæggene er fugtige, og der er flere steder løst og afskallet puds.	Pudset er løst i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i vægpuds må forventes	Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

J.nr. 2025-0147 UL

BEBOELSE - Kælder - Bryggers				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag.	På grund af den lave vandbelastning i rummet vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader.	-

BEBOELSE - Kælder - Hobbyrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Betongulv i kælder har mindre revner.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-

[...]

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

[...]

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er trukket vand ind - Hvornår der er trukket vand ind	Mellem gulv og væg, primært i det største rum. Opstået af kraftigt og vedvarende regnvejr over flere dage. Er opstigende grundvand, undersøgt af forsikringen.

J.nr. 2025-0147 UL

8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efterfugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej

Det fremgår af sagen, at klagerne rådgiver i forbindelse med sin godkendelse af handlen stillede nogle spørgsmål til indklagede og sælgerne, bl.a.:

6. Sælger nævner i tilstandsrapporten, at der ved regnskyl er fugt i revne i kældergulv – kan sælger uddybe om det kun er fugtigt eller om der er decideret vand på gulvet?

og

- Har sælger oplevet vedvarende vand på grunden efter regnskyl eller har der været vand i kælder efter regnskyl – sælger nævner kun at der er fugtigt ved revne?

Den 8. juli 2024 svarede sælgerne bl.a.:

6. Som nævnt i tilstandsrapport - fugtigt i revner efter flere dages vedvarende kraftig regn/skybrud.

og

4. Som nævnt under punkt 6. Få gange med vand bagerst i haven, forsvinder hurtigt.

Klagerne har indhentet tilbud på etablering af omfangsdræn. Af tilbud af 5. maj 2025 fremgår:

Hermed fremsendes et uforpligtende tilbud

Faktura

Fakturanr.: 246

Fakturadato: 5. maj. 2025

Seneste betaling: 12. maj. 2025

Beskrivelse	Antal	Enhedspris	Pris
Omfangsdræn			
Grundmursplader samt isolering med filt og dræn pr mt.	22	2.795,00 kr.	61.490,00 kr.
Pumpebrønd ø400×2000mm			
Inkl dæksel	1	0,00 kr.	0,00 kr.
Filtergrus			
Tons	1	0,00 kr.	0,00 kr.

J.nr. 2025-0147 UL

Minigraver	1	0,00 kr.	0,00 kr.
Motortrillebør	1	0,00 kr.	0,00 kr.
Bortskaffelse af affald Overskydende jord	1	0,00 kr.	0,00 kr.
Sandfangs brønd ø315 35lt Inkl dæksel	1	0,00 kr.	0,00 kr.
Momsfrit beløb: 0,00 kr.	I alt ekskl. moms		61.490,00 kr.
Momspligtigt beløb: 61.490,00 kr.	Moms (25%)		15.372,50 kr.
		I alt inkl. moms	76.862,50 kr.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal betale erstatning til klagerne.

Indklagede oplyste ikke i forbindelse med handlen klagerne om, at der var vandindtrængning i kælderen på ejendommen.

I forbindelse med handlens indgåelse spurgte klagerne via deres køberådgiver specifikt indklagede om, hvorvidt der var vand i kælderen. Indklagede formidlede spørgsmålet videre til sælgerne, men det blev ikke behandlet med den fornødne omhu, hvorfor klagerne ikke modtog oplysning om vandindtrængning.

Efterfølgende har klagerne erfaret, at der i tilstandsrapporten udarbejdet 1,5 år før klagernes køb, fremgik en bemærkning om decideret vandindtrængning i kælderen. Den pågældende rapport var blevet udarbejdet i forbindelse med et tidligere salg, som indklagede også havde stået for.

Indklagede var eller burde derfor være bekendt med vandindtrængningen og burde have oplyst klagerne herom.

Den nye tilstandsrapport beskrev alene generel fugt og grundfugt, hvilket gav indtryk af, at der ikke længere var problemer med egentlig vandindtrængning. Klagerne havde derfor ingen anledning til at tro, at der var tale om reelle problemer med vandindtrængning, som krævede større foranstaltninger.

Oplysningen om vand var væsentlig og ville utvivlsomt have haft betydning for klagernes beslutning om køb og om købsprisen.

Klagerne står med en regning på 76.862,50 kr. efter udbedring af skaderne på ejendommen.

J.nr. 2025-0147 UL

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Klagerne modtog før handlens indgåelse tilstandsrapport. Heraf fremgik bemærkning om, at kældervæggene generelt havde fugtindtrængninger, idet ejendommen konstruktion ikke var sikret mod grundfugt.

Af rapporten fremgik videre, at sælgerne oplyste, at der ved mange dage i træk med skybrug/voldsom regn kunne komme fugt fra revner i kældergulvet.

Indklagede har ikke haft pligt til at inddrage tidligere tilstandsrapporter i handlen. Den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten i handlen, har imidlertid haft pligt hertil.

Indklagede havde fuld tillid til, at den bygningssagkyndige havde udarbejdet retvisende tilstandsrapport, idet denne er ekspert i at vurdere eventuelle skader på ejendomme. Indklagede har ikke pligt til at kontrollere den bygningssagkyndiges arbejde og faglige vurdering.

Klagernes rådgiver stillede uddybende spørgsmål til flere forhold nævnt i tilstandsrapporten, herunder sælgernes oplysninger om fugt i kældergulv ved regnskyl. Disse spørgsmål videresendte indklagede loyalt til sælgernes besvarelse, ligesom sælgernes besvarelser loyalt blev videresendt til klagernes rådgiver.

Indklagede havde ikke samme kendskab til ejendommen som sælgerne, og indklagede havde tillid til, at sælgernes oplysninger var korrekte. Der var ikke anledning for indklagede til at tro andet.

Det bestrides derfor, at indklagede har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Klagernes tabsopgørelse bestrides endvidere. Tabet er af klagerne opgjort til udgiften til etablering af omfangsdræn. Klagerne er imidlertid ikke blevet lovet, at ejendommen havde omfangsdræn.

Etablering af et dræn vil forbedre og forebygge de udfordringer med fugt i kælderens, som klagerne i øvrigt var blevet oplyst om.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmægleren

J.nr. 2025-0147 UL

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 ekspeditions-mæssig karakter.”

Det fremgår af købsaftalen, at sælgerne i forbindelse med salget valgte at benytte huseftersynsordningen. Sælgerne fik derfor bl.a. udarbejdet tilstandsrapport og et ejerskifteforsikringstilbud, hvilke dokumenter i forbindelse med handlens indgåelse blev udleveret til klagerne sammen med sælgernes erklæring om at ville betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien.

Af tilstandsrapporten fremgik en oversigt over de skader, som den sagkyndige havde konstateret, og sælgernes oplysninger om ejendommen.

Den bygningssagkyndige havde i tilstandsrapporten bl.a. anført, at kældervæggene havde fugtgennemtrængning, og at betongulv i kælder havde flere revner og opfugtninger. Sælgerne havde i rapporten bl.a. oplyst, at der var trukket vand ind i kælderen i januar 2023 i forbindelse med brud på kloakledning og tilstoppet kloak, men at dette var blevet udbedret af kloakmester via forsikringen. Sælger havde videre oplyst, at der ved mange dage i træk med skybrud/voldsom regn var fugt i kældergulv fra revner i gulvet.

Nævnet bemærker, at det ligger uden for de indklagedes pligter at gennemgå ejendommen for fejl og mangler og at oplyse om eller udlevere tidligere udarbejdede tilstandsrapporter til klagerne.

Den bygningssagkyndige har ansvaret for at undersøge ejendommen for skader og skal i den forbindelse medinddrage sælgeroplysningerne. Den bygningssagkyndige skal endvidere gøre sig bekendt med eventuelle tidligere udarbejdede tilstandsrapporter. Den bygningssagkyndige skal herefter i tilstandsrapporten oplyse om ejendommens skader.

Indklagede var berettiget til at forvente, at den bygningssagkyndige havde udført sit arbejde korrekt, og at sælgerne loyalt havde oplyst om skaderne i kælderen. Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede var eller burde være bekendt med, at den

J.nr. 2025-0147 UL

bygningssagkyndiges vurdering af skaderne i kælderen og sælgernes beskrivelse af skaderne i kælderen ikke var retvisende.

Indklagede har derfor ikke handlet ansvarspådragende over for klagerne, og allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

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