

J.nr. 2024-0131 UL

København, den 8. maj 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MDE
Lars Secher
Torvegade 7
7323 Give

Nævnet har modtaget klagen den 16. oktober 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har ydet mangelfuld køberrådgivning i forbindelse med, at vandkvaliteten på den ejendom, som klagerne købte, ikke overholdt gældende grænser, og om indklagede i givet fald skal erstatte klagernes udgifter til ny vandboring.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 4. juli 2024 købte klagerne en ejendom for 1,76 mio. kr. til overtagelse den 1. oktober 2024.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10, godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 6 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[...]

J.nr. 2024-0131 UL

Vandprøve

Da sælger ikke kan anskaffe seneste vandprøve, har sælger bestilt en ny, således at køber har en vandprøve inden overtagelsesdagen. Så snart en ny vandprøve foreligger sendes denne til køber og købers rådgiver, hvorefter evt. indsigelser skal foreligge indenfor 2 hverdage.

Af salgsoptilling af 4. juli 2024, der hørte til købsaftalen, fremgik, at vandforsyning på ejendommen var "enkeltindvindingsanlæg".

Den 8. juli 2024 indgik klagerne en rådgivningsaftale med indklagede. Af aftalen fremgik bl.a.:

2. Vederlag og betaling

Det er mellem parterne aftalt, at ejendomsmæglervirksomhedens vederlag inkl. moms udgør fig.:

Vederlag inkl. moms jf. afsnit 3.1 for arbejdets nærmere omfang kr. 7.000,00

[...]

3. Ejendomsmæglervirksomhedens opgaver

3.1 Vederlag for rådgivningsopdraget:

Ejendomsmæglervirksomheden vil udføre fig. opgaver i forbindelse med rådgivningen, såfremt det er relevant i den konkrete handel:

Inden handlen:

- Gennemgang af købsaftalen
- Rabat Nordeakunde
- Gennemgang af samtlige dokumenter
- Rådgivning om fordele og ulemper/risici ved købet
- Rådgivning om huseftersynsordning
- Udarbejdelse af referat og godkendelsesskrivelse
- Opfølgning overfor sælgers ejendomsmægler med henblik på endelig handel

I forbindelse med handlen:

Efter endelig handel:

- Gennemgang af skødeproces, underskrift mv.
- Gennemgang af refusionsopgørelse
- Kontrol af skøde

I alt

7.000,00

Opdraget omfatter ikke rådgivning/bistand vedr. efterfølgende konstatering af mangler eller fejlagtige oplysninger vedr. ejendommen el.lign., med mindre andet er aftalt ovenover.

Den 10. juli 2024 skrev indklagede til sælgermægleren bl.a.:

Som rådgiver for køberne, har jeg gennemgået købsaftalen og de fremsendte bilag.

Jeg kan godkende handlen med følgende forbehold:

J.nr. 2024-0131 UL

[...]

- Vandanalyse:**
Det er oplyst i købsaftalen, at der er bestilt ny vandanalyse. Sælger bedes acceptere, at såfremt vandanalysen ikke ligger indenfor normale og anbefalede værdier senest en uge før overtagelsesdagen, skal der tilbageholdes kr. 10.000 af købesummen indtil en godkendt vandprøve foreligger.

Sælgermægleren svarede herpå:

Sælgerne accepterer, at kr. 10.000 af købesummen tilbageholdes, indtil der foreligger en godkendt vandprøve, som køber accepterer med værdierne. Til orientering kan jeg oplyse, at vandprøven er taget i denne uge, og en analyse vil være klar inden for en uge. Vi fremsender vandanalysen, når den er modtaget.

Den 15. juli 2024 blev der udarbejdet analyserapport vedrørende drikkevandet på ejendommen. Af rapporten fremgik bl.a.:

Analyseparameter	Resultat	Min	Max	Udenfor	D.L.	Metode/Reference	+/-
Udseende	Klar	-	-			*Organoleptisk	-
Lugt	Ingen	-	-			*Organoleptisk	-
pH	4.9	7	8.5	MIN	0.05	M-0010 DSE/ISO 10523:2012	10%
Temperatur	10.2 °C	-	-		0.1	TERMOMETER	10%
Ledningsevne	27.1 mS/cm	30	250	MIN	0.5	M-0009 DS 2768:2003	10%
Nitrat	53 mg/L	-	50	MAX	0.3	M-0018 DS/EN ISO 11304	10%
Arsen	0.37 µg/L	-	5		0.03	M-0140 ReA/018/ACP-MS	10%
Coliforme bakterier	<1 pr. 100mL	-	<1		1	M-0032 Collit	±0.25
E. Coli	<1 pr. 100mL	-	<1		1	M-0032 Collit	±0.25
Kimtal 22 °C	7 pr. mL	-	200		1	M-0030 DSE/EN ISO 6222	±0.15

Bemærkninger:
Der er fundet 3 resultater uden for de anførte min- og maxgrænser.

Det fremgår af sagen, at sælgermægler sendte rapporten til indklagede.

Ved faktura af 16. juli 2024 krævede indklagede betaling for køberrådgivningen:

Betaling til køberrådgiver i alt

Før handel	Ekskl. moms	Moms	Inkl. moms
Gennemgang af købsaftalen			
Rabat [-]			
Gennemgang af samtlige dokumenter			
Rådgivning om fordele og ulempe/risici ved købet			
Rådgivning om huseftersynsordning			
Udarbejdelse af referat og godkendelsesskrivelse			
Opfølgning overfor sælgers ejendomsmægler med henblik på endelig handel			
Under handel			
Efter handel			
Gennemgang af skødeproces, underskrift mv.			
Gennemgang af refusionsopgørelse			
Kontrol af skøde			
I alt	kr. 4.600,00 kr.	1.150,00 kr.	5.750,00

J.nr. 2024-0131 UL

Klagerne betalte indklagedes faktura den 17. juli 2024.

Samme dag skrev indklagede til sælgermægleren bl.a.:

"Vandanalysen ligger [...] ikke indenfor gældende værdier, og dette forbehold er derfor ikke væk.

Der er 3 værdier som ligger udenfor gældende værdier, og sælger bedes sikre, at forholdene udbedret i henhold til godkendelsesskrivelse.

Vi imødeser en ny vandanalyse."

Den 23. juli 2024 skrev kommunen til sælger bl.a.:

For højt nitratindhold i dit drikkevand

[Kommunen] har netop modtaget en analyserapport for den vandprøve, der blev udtaget af dit drikkevand 9. juli 2024.

Overskridelse

Analyserapporten viser et nitratindhold på 53 mg/l. Grænseværdien for nitrat er 50 mg/l.

Analyserapporten måler samtidigt vandets pH-værdi til 4,9. Drikkevandet er altså meget surt, hvilket kan medføre korrosion af vandinstallationerne med øget indhold af metaller i vandet til følge.

Ifølge [kommunes] oplysninger forsyner dit vandforsyningsanlæg kun din egen husholdning. Hvis det mod forventning ikke er korrekt, bedes du kontakte os hurtigst muligt.

Forholdsregler

Indtil en analyse af dit drikkevand viser, at indholdet af nitrat overholder grænseværdien, fraråder vi, at gravide og børn under 1 år indtager vandet

Årsagen er, at indtagelse af drikkevand med højt nitratindhold hæmmer iltoptagelse i blodet. Dette er specielt et problem for spædbørn, og kan i alvorlige tilfælde medføre "blå børn".

- Dit vand skal overholde drikkevandskravene
- Undgå at sprøjte/gøde i nærheden af brønden/boringen (ca. 10 m)

For højt nitratindhold i drikkevandet

For højt nitratindhold i drikkevandet er udtryk for, at vandet hentes fra et område, der er sårbart over for aktiviteter på overfladen.

Det betyder, at vandet også meget let kan blive forurenet med f.eks. sprøjtemidler, hvis de bruges i området, hvor vandet hentes fra.

J.nr. 2024-0131 UL

Love og regler

Der er ikke krav om, at dit vand skal overholde de grænseværdierne for drikkevand, fordi dit anlæg kun forsyner én husstand. [Kommunen] vil dog anbefale, at kravene til vandkvaliteten, der stilles til andre vandforsyningsanlæg også overholdes hos dig.

Kravene til drikkevandets kvalitet på andre anlæg kan du finde i Drikkevandsbekendtgørelsen¹.

Du kan få en kopi af de relevante bestemmelser i Drikkevandsbekendtgørelsen, hvis du kontakter os eller se bestemmelserne på www.retsinfo.dk

Næste analyse

[Kommunen] anbefaler, at du får dit drikkevand undersøgt regelmæssigt, så du kan følge udviklingen.

Samme dag skrev sælgermægleren til indklagede bl.a.:

Sælger accepterer tilbageholdelsen af kr. 10.000 i overensstemmelse med tidligere skrivelse fra [indklagede].

Efter at have drøftet vandanalysen med fagpersoner, eksperter og naboer, er det blevet klart, at det geologiske forhold i området gør det svært at opnå værdier inden for grænseværdierne. Det er blevet bekræftet, at værdierne ikke udgør nogen sundhedsrisiko.

På denne baggrund ønsker sælger ikke at bruge unødvendige økonomiske ressourcer på at forbedre vandanalysen, da der ikke kan garanteres en forbedring af værdierne. For at fremme en løsning tilbyder sælger en kompensation på kr. 15.000, som køber, kan anvende til eventuelle forbedringer af vandkvaliteten.

Derfor vil der ikke blive foretaget en ny vandanalyse, og køber bedes acceptere den nuværende analyse for at gennemføre handlen. Vi håber, vi kan nå til enighed med dette forslag hurtigst muligt. Ellers vil ejendommen blive sat online i næste uge.

Den 24. juli 2024 skrev indklagede til sælgermægleren bl.a.:

J.nr. 2024-0131 UL

Vi har nu drøftet sagen med vores egne jurister og Dansk Ejendomsmæglerforenings jurister og de er samstemmende enige om at dine sælgere ikke kan sætte ejendommen til salg igen og ejendommen må ikke fremvises idet sælger allerede har underskrevet en aftale og er i godkendelsesfasen med den handel.

Vi skal derfor fastholde at det der står i godkendelsesskrivelsen skal foreligge:

Vandanalyse:

Det er oplyst i købsaftalen, at der er bestilt ny vandanalyse. Sælger bedes acceptere, at såfremt vandanalysen ikke ligger indenfor normale og anbefalede værdier senest en uge før overtagelsesdagen, skal der tilbageholdes kr. 10.000 af købesummen indtil en godkendt vandprøve foreligger.

Sælgerne accepterer, at kr. 10.000 af købesummen tilbageholdes, indtil der foreligger en godkendt vandprøve, som køber accepterer med værdierne. Til orientering kan jeg oplyse, at vandprøven er taget i denne uge, og en analyse vil være klar inden for en uge. Vi fremsender vandanalysen, når den er modtaget.

Vi imødeser derfor en godkendt vandanalyse som køber accepterer med værdierne.

Den 29. juli 2024 skrev indklagede til sælgermægleren bl.a.:

Køberne fastholder deres krav om vandets kvalitet jf. godkendelsesskrivelsen - den vedlægges.....

Vi kan kun anbefale at sælger eller I tager kontakt til [kommunen] - grundvand, att. [navn]. Vi imødeser at udbedring af vandet snarest muligt igangsættes.

Den 1. august 2024 skrev sælgermægleren til indklagede bl.a.:

Vi har talt med de 5 vandforsynings selskaber i nærområdet:
[...]

J.nr. 2024-0131 UL

Der er ikke forsyningspligt til adressen og derfor ikke mulighed for at tilkoble sig på "byvand" eller alment vandforsyningsanlæg

[Firma A] har foretaget vandanalysen – her har vi talt med [navn].

Vi har talt med [kommunen].

Vi har talt med [firma B]– som har givet tilbud på et "renscanlæg"

Senere samme dag skrev sælgermægleren igen til indklagede bl.a.:

Forbehold vedr. vandanalysen

Efter drøftelse med sælgerne, kan det for god ordens skyld bekræftes, at sælger acceptere, at såfremt vandanalysen ikke ligger indenfor normale og anbefalede værdier senest en uge før overtagelsesdagen, skal der tilbageholdes kr. 10.000 af købesummen, indtil en godkendt vandprøve foreligger.

Vi vil for god ordens skyld præcisere, at din mail fra d. 17/7-2024 ikke er en del af dit rådgiverforbehold og at sælger derfor ikke har forpligtet sig til at udbedre.

Da det sidste forbehold er accepteret, anser vi handlen for værende endelig. Vi beder dig bekræfte dette overfor alle relevante parter i handlen.

Den 5. august 2024 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Tak for mødet i dag.

Vi er ærlig talt i chok. Efter det her møde,

I har hele tiden lagt vægt på at sælgers mægler ikke har gjort deres arbejde ordenligt med at få taget en vandprøve inden hussalg.

I har også nævnt det var sælger og sælgers mægler der stod til ansvar for rent vand. Især da [indklagede] lavede et forbehold,

Og der så var lavet et forbehold fra jer af, hvor vandanalyse skulle være ren, og såfremt køber acceptere værdierne.

Hvis ikke vand analysen var ren inden den 1. oktober 2024. Skulle sælge ligge 10.000 kr. og fortsat fremskaffe rent vand.

J.nr. 2024-0131 UL

Det var det [indklagede] mente forbeholdet hun selv havde skrevet betød.

Da jeg spurgte [indklagede] ind til de 10.000 kr. sagde [indklagede] til mig på det møde vi var til, at selvfølgelig skulle de skaffe rent vand. det var bare hvis de kunne nå det inden den 1. oktober så skulle de betale 10.000 kr. Det kunne få dem til lidt hurtigere at komme i gang. Da vand analysen stadig ikke var ankommet.

Så mener vi jo ikke man bare kan trække sig for de forbehold, når vandanalysen så lige pludselig ikke er ren.

Så allerede der garanter i som rådgiver at det her skal nok ordne sig.

Så har jeg spurgt [indklagede] om flere gange om vi kan trække os hvis de ikke kan skaffe rent vand.

Der har jeg fået bekræftet af [indklagede] på mail at det kan vi godt. Det er kun sælger der ikke har fortrydelsesret og kan trække sig for salget. Og [indklagede] har bekræftet det for mig i telefonen et par gange.

I dag fortæller i på mødet [...] At i selvfølgelig er i chok over dette her, det er vi også. Nu fortæller I os at ejendomsmæglerforening siger at forbeholdene er ugyldig.

Hvordan har vi en realistisk chance som køber, der har købt jer som rådgiver, til at vide at i har lavet ugyldigt forbehold.

Vi mener som køber at I heller ikke har levet op til rådgivning. Og vi nu sidder i en fælde som køber, af et hus som ikke er det værd som vi har givet for huset, da der ikke er rent vand.

Vi mener ikke som køber vi skal betale for rent vand. Og det har vi da også fået medhold i indtil nu.

Derfor håber vi. At de oplysninger vi har givet jer i dag.

Som vi havde sendt til [indklagede] den 23/07/24. Som er angående den mail kommunen havde sendt til mig, angående om der var for lav pHværdi. Og for højt nitrat. Og ledningsav der er på grunden. Ikke var godekendte værdiere. At i kan videre med det.

I det kommunen også har sendt et brev til sælgeren, hvor de beskriver de for høje værdier overfor sælger.

Og vi mener ikke, at det er noget der er ligegyldigt. Når det er over statens værdier. Det er op til ens selv om man vil leve med beskidt vand. Men man må ikke sælge et hus med beskidt vand man ikke oplyse om er beskidt.

Og det har hele tiden været vores argument til om vi vil have det her hus eller ej. At der var rent vand.

J.nr. 2024-0131 UL

Vi afventer at høre tilbage for jer. Og vi håber det her løser sig. Men vi mener vi er blevet fuldstændig vildtledt i dette her rådgiver forløb. Både at forbeholdene ikke er gældende nu. Og vi pludselig heller ikke kan trække os mere for hus købet, nu hvor der stadig ikke er rent vand.

Der er en mere udgift, for os på omkring 150.000 kr til 250.000 kr for ny grund boring.

Kommunen oplyser også, at nitrat filter vil de ikke godkende. Det er en embedslæge der skal godkende dette. I det at vi nitrat filter er svære at styre med bakterier.

Og de vil især heller ikke godkende nitrat filter. Når nabo grundene har så rent vand som de har. Så mener kommunen også at det er en dybere grund boring der skal laves. På 55 m eller mere, som der er på nabogrundene.

Udover de udgifter, så har vi udgifter til jer. Vi har udgifter til et lån, som er i bero, men som stadig koster mens den sag har stået på. Og vi har udgifter til hvis der skal laves et helt nye boliglån, fordi der kommer en stor udgift på en grund af en uforudsigelig brøndboring.

Vi ser frem til at høre fra jer. Og håber i har gode nyheder med til os. I det vi selv ikke mener det her det kan være rigtig. Vi har i god tro troet, at der var forbehold, for rent vand, og ellers kunne vi trække os for handlen.

Den 6. august 2024 skrev indklagede til sælgermægleren bl.a.:

Vi melder endelige handel, dog er der stadig forbeholdet omkring vandanalysen med godkendte værdier som køber kan godkende.

Samme dag svarede sælgermægleren:

Tak for endelig handel.

Den 7. august 2024 skrev sælgermægleren til kommunen bl.a.:

Jeg vil gerne høre hvad er kommunens holdning til, at give tilladelse til brug af videregående vandbehandling på ovennævnte adresse ?

Kommunen svarede samme dag:

J.nr. 2024-0131 UL

[Kommunens] holdning til videregående vandbehandling er, at alle alternative muligheder for anden vandforsyning skal være undersøgt først. Det skal undersøges om det er muligt at etablere en dybere boring, forsyning fra naboboring eller fra et Vandværk. Vi læner os op af udtalelsen fra Styrelsen for Patientsikkerhed, der udtaler at videregående vandbehandling frarådes ved enkeltindvindere og alene bruges undtagelsesvis i vandforsyninger, hvor der ikke er nogen mulighed for alternativ forsyning.

På kortet her under er vist alle ejendomme i området med egen vandforsyning (røde krydser) + vandforsyningsområder ved [3 vandværker] (rødt, grønt og turkis, område). Som det fremgår af kortet ligger ejendommen uden for et vandværks eksisterende forsyningsområde, og kan dermed ikke få vand fra et vandværk. De røde krydser viser, at der er flere naboejendomme med egen vandforsyning, og nabovand bør undersøges som en mulighed. Ejendommens eksisterende vandboring er 25 meter dyb. En mulighed er at bore dybere, men der er ingen garanti for, at det løser problemet. Nærliggende boringer viser, at der er grundvandsmagasiner dybere i lagserien i området, men hvor dybt der skal bores, kan der ikke siges noget præcist om. Ligeså kan det siges om vandkvaliteten.

Den 12. august 2024 skrev klagerne til et vandteknikfirma bl.a.:

Vi står med nogle udfordringer omkring en boring på en ejendom vi har købt.
Der skal laves en ny boring og vi ønsker derfor et tilbud på dette.
Der er tale om en privat boring [..].
Vi forventer at skulle ned i omkring 55 meter pga. Nabo boringer. Der er nede omkring de 55-60 meter og har rent vand næsten fri for nitrat.
Vi ønsker et komplet tilbud på boring, brønd, pumpe og tilslutning (evt filter)
Vi har snakket i telefon før.

Den 14. august 2024 svarede vandteknikfirmaet bl.a.:

Overslag boring-pumpeanlæg-renseanlæg mv. [...]

Borearbejde a 1300 kr pr .meter

Dykpumpe-trykafbryder-mebrantank-manometer- div. Fittings og isoflo 20500,00 kr

Tørbrønd med dæksel 9200,00

Arbejdsløn montering pumpeanlæg 1980,00 kr

Evt rensning for jern-mangan 25-40000 kr + montering afhængig af vandtype

Boringer i området er ca. 18-75 meter dybe

rendegraver i forbindelse med boring-tørbrønd mv. 5400,00 kr

Alle priser er + moms og el arbejde

Der tages forbehold for sten der ikke kan gennembøres eller andet der kan hindre arbejdet og om der findes vand og god vandkvalitet

J.nr. 2024-0131 UL

Indklagede har fremlagt analyserapport af 1. oktober 2024, som var den aftalte overtagelsesdag. Af rapporten fremgik, at sælger havde fået taget vandprøver i september 2024. I rapporten var det bl.a. anført:

Analyseparameter	Resultat	Min	Max	Udenfor	D.L.	Metode/Reference	+/-
Udseende	Klar	-	-			*Organoleptisk	-
Lugt	Ingen	-	-			*Organoleptisk	-
pH	5,7 pH	7	8,5	MIN	0,05	M-0010 D5/EN ISO 10523:2012	10%
Temperatur	15,0 °C	-	-		0,1	TERMO-METER	10%
Ledningsevne	31 mS/m	30	250		0,5	M-0009 DS 27888:2003	10%
Nitrat	44 mg/L	-	50		0,3	M-0018 D5/EN ISO 10304	10%
Arsen	0,36 µg/L	-	5		0,03	M-0140 ReM018/CP-MS	10%
Coliforme bakterier	<1 pr. 100mL	-	<1		1	M-0032 Collort	lg0,25
E. Coli	<1 pr. 100mL	-	<1		1	M-0032 Collort	lg0,25
Kimtal 22°C	<1 pr. mL	-	200		1	M-0030 D5/EN ISO 6222	lg0,15

Bemærkninger:

Der er fundet 1 resultat uden for de anførte min- og maxgrænser.

Indklagede har endvidere fremlagt en analyserapport af 1. november 2024, som indklagede stod som bestiller af. Det fremgik heraf, at der var taget vandprøver den 23. oktober 2024. Rapporten viste bl.a.:

Analyseparameter	Resultat	Min	Max	Udenfor	D.L.	Metode/Reference	+/-
Udseende	Klar	-	-			*Organoleptisk	-
Lugt	Ingen	-	-			*Organoleptisk	-
pH	5,2 pH	7	8,5	MIN	0,05	M-0010 D5/EN ISO 10523:2012	10%
Temperatur	13,7 °C	-	-		0,1	TERMO-METER	10%
Ledningsevne	25 mS/m	30	250	MIN	0,5	M-0009 DS 27888:2003	10%
Nitrat	45 mg/L	-	50		0,3	M-0018 D5/EN ISO 10304	10%
Arsen	0,49 µg/L	-	5		0,03	M-0140 ReM018/CP-MS	10%
Coliforme bakterier	<1 pr. 100mL	-	<1		1	M-0032 Collort	lg0,25
E. Coli	<1 pr. 100mL	-	<1		1	M-0032 Collort	lg0,25
Kimtal 22°C	<1 pr. mL	-	200		1	M-0030 D5/EN ISO 6222	lg0,15

Bemærkninger:

Der er fundet 2 resultater uden for de anførte min- og maxgrænser.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte udgifter til etablering af en ny boring med ordentlig vandkvalitet.

Indklagede var rådgiver for klagerne ved købet af ejendommen. Klagerne informerede indklagede om, at det var vigtigt for klagerne med ren vandkvalitet på grund af den ene klagers problemer med helbredet, og at klagerne havde undersøgt, at naboerne til ejendommen havde meget rent vand med 0,50 mg nitrat. Klagerne oplyste videre, at det var vigtigt, at ejendommens vand var under 2,89-3,31 mg nitrat, idet højere niveau kunne være skadeligt.

Klagerne var ikke interesserede i at købe ejendommen, hvis dette niveau ikke kunne opnås. Klagerne havde ikke økonomi til selv at udføre en ny vandboring.

J.nr. 2024-0131 UL

Indklagede anførte i sin godkendelsesskrivelse, at der skulle være en ordentlig vandkvalitet, som klagerne kunne godkende.

Indklagede oplyste, at aftalen om sælgers betaling af 10.000 kr. ikke betød, at sælger kunne slippe med at betale dette beløb, men blot at der skulle foreligge dokumentation for rent vand. De 10.000 kr. var for at undgå, at sælger trak tiden ud.

Da analyserapporten viste niveauer uden for godkendt niveau, oplyste indklagede klagerne om, at det var sælger, der skulle sørge for at få bragt det i orden, hvilket også blev meddelt sælger.

Indklagede oplyste videre til klagerne, at klagerne kunne trække sig ud af handlen, hvis vandkvaliteten ikke blev bragt i orden af sælger.

Sælger og sælgers mægler truede med at sætte ejendommen til salg igen, men indklagede oplyste, at det kun var klagerne, der kunne trække sig fra handlen, ikke sælger.

Sælger ønskede ikke at gøre noget ved vandkvaliteten. Herefter indkaldte indklagede klagerne til et møde om sagen den 5. august 2024. Indklagede oplyste nu at have rådført sig med juridiske rådgivere i sin mæglerkæde, og at disse havde oplyst, at det forbehold, der var indføjet i handlen omkring vandkvalitet ikke kunne bruges til at træde tilbage fra handlen. Klagerne var dermed bundet af handlen og var nødt til at gennemføre handlen og overtage ejendommen, selvom ejendommen ikke havde den vandkvalitet, som klagerne havde krævet.

Klagerne har efter overtagelsen af ejendommen haft store udgifter til at købe vand, idet klagerne ikke kan drikke vandet. Klagerne tager bad i vandet, men det har bivirkninger i form af kløe på hud og i øjne.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Sælgermægler oplyste i forbindelse med handlens indgåelse klagerne om, at der ville blive leveret en vandanalyse inden for gældende værdier, som klagerne kunne acceptere.

I indklagedes godkendelsesskrivelse blev der taget forbehold for, at vandanalysen skulle være inden for normale og gældende værdier og skulle kunne godkendes af klagerne.

J.nr. 2024-0131 UL

Indklagede har derfor i god tro oplyst klagerne om, at sælger ikke kunne trække sig fra handlen, og at klagerne via forbeholdet kunne trække sig fra handlen.

Indklagede søgte juridisk rådgivning fra sin interesseorganisation, der oplyste, at forbeholdet ikke var "stærkt nok" til, at klagerne kunne trække sig fra handlen. Derfor måtte indklagede give klagerne denne nye oplysning.

Først sent i forløbet oplyste klagerne indklagede om, at de ønskede en vandanalyse med bedre værdier end gældende værdier. Indklagede har hertil oplyst, at klagerne ikke på dette tidspunkt kunne stille yderligere krav til vandkvaliteten.

Sælgermægleren har tilbageholdt oplysninger for klagerne og indklagede, idet korrespondancen med kommunen dateret 23. juli og 7. august 2024 først blev udleveret til klagerne/indklagede, efter at handlen var endelig.

Det er ligeledes uforståeligt, at sælgermægler truede med at sætte ejendommen til salg igen, hvis ikke klagerne godkendte handlen, selvom sælgermægleren på sælgers vegne havde accepteret vilkåret om, at der skulle fremlægges vandanalyse med værdier, som klagerne kunne acceptere.

Indklagede har efter klagerens overtagelse af ejendommen fået udført en ny vandanalyse, som desværre stadig viste for højt nitratniveau, hvilket klagerne ikke kunne godkende på grund af den ene klagers helbred.

Nævnet udtaler:

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48, stk. 1 og 2:

"En erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal varetage køberens interesser, og eventuel rådgivning skal være relevant, retvisende og fyldestgørende.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv omsorgsfuldt og udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik, herunder handle redeligt og loyalt over for køberen. Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til køberens tarv tilsiger, samt med den fornødne hurtighed, herunder holde køberen løbende orienteret om sagens forløb.

Det følger af bekendtgørelse nr. 1407 om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom af 27. november 2023 § 5, stk. 3, at den erhvervsdrivende som minimum skal sikre bl.a., at

J.nr. 2024-0131 UL

- 1) relevante dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen fremskaffes og gennemgås,
- 2) købsaftalegrundlaget indeholder parternes eventuelle forudgående aftaler,
- 3) købsaftalegrundlaget regulerer aftaleforholdet på betryggende vis og så vidt muligt i overensstemmelse med køberens behov, forudsætninger, betingelser og interesser,
- 4) køberen er bekendt med og i fornødent omfang er rådgivet om konsekvenserne af købsaftalens og de tilhørende dokumenters indhold

Af samme bekendtgørelse § 6, stk. 1 og 2, følger:

”Er der indgået en aftale om rådgivning og indeholder købsaftalen et forbehold om, at den køvende parts rådgiver skal godkende handlen, skal den erhvervsdrivende udarbejde en skriftlig godkendelse og sikre, at godkendelsen udarbejdes klart og tydeligt og i overensstemmelse med køberens ønsker og instrukser, samt at køberen godkender indholdet og er bekendt med de aftaleretlige konsekvenser, inden godkendelsen sendes til sælgeren eller sælgerens ejendomsmægler.

Stk. 2. Såfremt godkendelsen indeholder forbehold eller betingelser for handlens godkendelse, skal den erhvervsdrivende sikre, at det afklares, hvorvidt sælger kan acceptere disse, og om der kan meddeles endelig handel.”

I rådgivningsaftalen var det aftalt, at indklagede skulle udarbejde godkendelsesskrivelse, hvilket indklagede også gjorde.

Af indklagedes godkendelsesskrivelse fremgik vedrørende vandkvaliteten:

- **Vandanalyse:**

Det er oplyst i købsaftalen, at der er bestilt ny vandanalyse. Sælger bedes acceptere, at såfremt vandanalysen ikke ligger indenfor normale og anbefalede værdier senest en uge før overtagelsesdagen, skal der tilbageholdes kr. 10.000 af købesummen indtil en godkendt vandprøve foreligger.

Klagerne har oplyst, at de oplyste til indklagede, at det var en forudsætning for dem, at vandanalysen var bedre end gældende og anbefalede værdier. Indklagede har oplyst, at klagerne oplyste til indklagede, at det var et krav, at vandanalysen skulle vise værdier, der overholdt gældende og anbefalede værdier. Der er således fremkommet modstridende forklaringer herom.

Uanset de modstridende forklaringer finder nævnet, at indklagedes godkendelse af handlen var mangelfuld, idet der ikke heri var indføjet et klart forbehold for, at klagerne kunne trække sig fra handlen, hvis sælger ikke kunne dokumentere en godkendt vandkvalitet. Indklagede havde således alene anført, at klagerne kunne

J.nr. 2024-0131 UL

tilbageholde 10.000 kr. af købesummen, indtil godkendt vandprøve forelå.

Efterfølgende rådgav indklagede klagerne om, at de var bundet af handlen, selvom der ikke forelå en analyserapport inden for gældende værdier, og klagerne gennemførte herefter handlen.

Nævnet finder, at indklagede burde have rådgivet klagerne om at søge advokatbistand, således at klagerne kunne have modtaget juridisk rådgivning om, hvorledes klagerne var stillet i forhold til sælger i handlen.

Nævnet finder, at indklagede som følge af sin alvorligt mangelfulde køberrådgivning har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, er der usikkerhed om, hvorvidt der ved foretagelse af en ny vandboring vil kunne opnås en godkendt vandkvalitet på ejendommen. Der er ligeledes usikkerhed om, hvad en boring vil koste, idet de tilbud/overslag, som klagerne har indhentet, er afgivet med mange forbehold. Nævnet må derfor på det foreliggende grundlag 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 klager bl.a. på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger.

Hvis der på et senere tidspunkt kan opgøres et tab, vil sagen dog kunne genoptages i nævnet.

Nævnet finder, at indklagede som følge af sin alvorligt mangelfulde køberrådgivning skal fortabe sit køberrådgivningshonorar.

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

Konklusion:

Klagen tages til følge.

Kravet om erstatning afvises fra nævnsbehandling.

Indklagede pålægges fortabelse af sit honorar og skal derfor betale 5.750 kr. til klagerne.

J.nr. 2024-0131 UL

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 16. oktober 2024, 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