

J.nr. 2023-0061 UL

København, den 23. januar 2024

## KENDELSE

*Klagerne*

mod

Lilienhoff A/S  
Rådhuspladsen 16  
1550 København V

Nævnet har modtaget klagen den 27. juni 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at klagerne ikke i forbindelse med handlen blev oplyst om, at de måtte forvente at skulle afholde udgifter til forbedring af ejendommens spildevandsrensning, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

### **Sagens nærmere omstændigheder er følgende:**

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

Den 30. maj 2022 skrev sælgers børn, som varetog handlen på vegne sælger, til indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0061 UL

Her har du nogle svar på dine spørgsmål. Nogle af dem afventer vi fra Kommunen

- Er I bekendt med om der har været tale om at ejendommens spildevand skulle forbedres fra kommunens side – Enten ved et nedsivningsanlæg eller et mini-renselanlæg? **Nej**
- Hvor gammelt er stråtaget på værkstedet? **Det er vist repareret en gang og er blevet myndet flere gange. Men hvornår, ved vi ikke.**
- I salgsmaterialet har vi skrevet nedenstående vedrørende jagtretten. Jeg kan i aftalen se, at opsigelsen er 3 år og ikke 3. måneder som vi har skrevet – Korrekt? Har I andre andringer til frasen må I sige til.
  - *Om jagtret oplyses, at der haves jagtret på adressen. Denne er udlejet til ejer af ejendommen [...]. Jagt-aftalen udlejes for en periode af 20 år, fra jagt-kontrakten er underskrevet d. 4. oktober 2017. Denne kan opsiges med 3 måneders varsel pr. 1/1 hvert år.*
- Foreligger der pt. nogen aftaler på det store stykke jord ved skoven, udover jagtretten? **Ikke hvad vi ved af. [Sælger] har haft en mundtlig aftale med en nærliggende maskinstation om, at de måtte slå hø på stykket. Hører hende lige i dag, om hun kan huske noget om hvem vi skal have fat i.**
- Er pejseindsatsen fra da huset blev bygget? Har I evt. noget dokumentation herpå? **Det er fra da huset blev bygget. Men der er lavet noget forbedring på træk i skorstenen på et tidspunkt, men hvornår, ved vi ikke.**
- Er det korrekt at skuret bag værkstedet (med den ene oven) ikke er registeret på BBR? **Ja, det er det nok. Har lige skrevet til kommunen om dette, så jeg afventer svar fra dem.**

Du må meget gerne undersøge om det er muligt at sælge som et dødsbo. Det er virkelig svært at indhente oplysninger fra [sælger]. Hun kan stortset ikke huske noget, eller også så beror det på hendes egne forestillinger. Vi kan godt hive gamle fotomapper frem, med det er ikke sikkert st de er dateret. (her tænker jeg f.eks på hvornår stråtaget er repareret etc.

Klagerne fik udleveret salgsoptilling af 22. august 2022. Af denne fremgik bl.a.:

**Afløbsforhold**

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

[...]

**Ejendomsdata:**

[...]

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Ved købsaftale underskrevet på vegne af sælger og af klagerne den 17. september 2022 købte klagerne ejendommen for 5.103.000 kr. til overtagelse den 5. december 2022.

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

J.nr. 2023-0061 UL

Klagerne fik i forbindelse med handlen udleveret bl.a. BBR-Meddelelse og Ejendomsdatarapport.

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 16. september 2022. Af denne fremgik, at kloak var "mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, sø eller hav".

Af den udleverede BBR-Meddelelse af 8. september 2022 fremgik bl.a.:

**Vand & afløb**

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Af den udleverede ejendomsdatarapport af 8. september 2022 fremgik bl.a.:

## Planer

[...]

**Spildevandsplaner**

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2022

[...]

## Spildevand og drikkevand

**Aktuelle afløbsforhold**

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?..... Mekanisk  
rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav  
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2022

**Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen**

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2022

**Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen**

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2022

**Medlemskab af spildevandsforsyning**

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningselskab på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2022

J.nr. 2023-0061 UL

[...]

## Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja

---

### Kloakopland, vedtaget

---

Kloakoplande indeholder oplysninger om hvilken kloakeringsstatus ejendommene i et område har iht. kommunens planer og hvilken kloakeringsstatus de evt. planlægges at få i fremtiden.

Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Oplysninger vedr. kloakopland, vedtaget er indhentet d. 8. september 2022

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Nej

[...]

---

### Kloakopland, forslag

---

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger vedr. kloakopland, forslag er indhentet d. 8. september 2022

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et forslag til kloakopland?..... Nej

[...]

---

### Renseklasse

---

Renseklasse viser, hvilken rensesklasse, der gælder i det område ejendommen ligger i og derved, hvilke renseskrav ejendommens spildevandsanlæg skal opfylde.

Rensesklasseskravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger vedr. rensesklasse er indhentet d. 8. september 2022

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensesklasse?..... Ja

### Spildevandsplan: - S0

Renseskassekode..... S0

Rensesklasse..... Skærpede krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation

Kode for område med renseskasseopland..... 2.5

J.nr. 2023-0061 UL

Matr.nr. [...] 

Andel af matrikelnummeret der er dækket af planen..... 100 %

Matr.nr. [...] 

Andel af matrikelnummeret der er dækket af planen..... 100 %

[...]

## Spildevand og drikkevand

---

### Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?.....  
 Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

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://ki.bbr.dk/bbr-vejledning>.

Oplysninger vedr. aktuelle afløbsforhold er indhentet d. 8. september 2022

Matr.nr. [...] 

Afløbsforhold..... Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Matr.nr. [...] 

Afløbsforhold..... Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Ved brev af 26. september 2022 godkendte klagernes rådgiver handlen med tre bemærkninger:

J.nr. 2023-0061 UL

Som rådgiver for [klagerne] skal jeg hermed godkende handlen i forbindelse med køb af ovennævnte ejendom, med nedenstående bemærkninger:

1. Det anføres i købsaftalen, at køber på fremvisningen af d. 03.09.2022 er gjort opmærksom på, at sælger ikke er bekendt med hvor god varmfunktion er i de radiatorer som er i værkstedet, da de har anvendt varmen fra de Keramiske ovne og den opsatte luft-til-luft varmepumpe. Køber er ikke blevet gjort opmærksom på dette forhold, og sælger bedes indestå for, at radiatorerne i værkstedsbygningen fungerer.
2. Ejendommen har jordvarmeanlæg som er omfattet af lovkrav om årlige eftersyn af varmepumpen. Såfremt der ikke foreligger én eftersynsrapport, som er mindre end 12 måneder gammel, anmodes sælger om, at jordvarmeanlægget bliver efterset og serviceret af en autoriseret VVS-installatør inden overtagelsesdagen, idet køber er indforstået med at betale halvdelen af denne udgift, dog maksimalt kr. 5.000,00
3. Jeg anmoder om at modtage ejendommens GSRN-nummer for registrering af ejerskifte vedr. solcelleanlægget.

Punkterne i nærværende godkendelsesskrivelse har alle prioritet forud for bestemmelserne i købsaftalen.

Indklagede skrev den 28. september 2022 til klagerens rådgiver bl.a.:

Pkt. 1: Sælger har d. 28.09.2022 haft besøg af den lokale VVS'er som har fået varme i radiatorerne i værkstedet – Det var ventilerne bag termostaterne der havde sat sig fast, da de ikke har været brugt længe. Vedhæftet er ligeledes en mail fra serviceteknikeren af jordvarmen, som oplyser, at jordvarmen er tilkoblet værkstedet.

Pkt. 2: Se vedhæftede dokument.

Pkt. 3: GSRN-nummeret: [...]

Den 29. september 2022 svarede klagerens rådgiver bl.a.:

Tak for fremsendte jeg nu har drøftet med køber. Jeg kan på købers vegne meddele at handlen er endelig.

Handlen blev herefter gennemført, og klagerne overtog ejendommen den 5. december 2022.

Ved brev af 23. januar 2023 modtog klagerne et varsel fra kommunen om påbud om forbedret spildevandsrensning på ejendommen. Af brevet fremgik bl.a.:

**Du vil modtage et påbud om at forbedre din spildevandsrensning, medmindre du har væsentlige nye oplysninger.**

Inden vi træffer endelig afgørelse om, at du skal forbedre spildevandsrensningen på din ejendom, partshører vi dig. Det gør vi ved at oplyse dig om, hvilke oplysninger vi har registeret vedr. spildevandsforholdene på din ejendom og ved at give dig mulighed for at bekræfte, om de er korrekte.

J.nr. 2023-0061 UL

Du skal sende bemærkninger og nye oplysninger til [...] **senest d. 23-02-2023.**

### **Du vil i 2023 modtage et påbud om, at du skal forbedre spildevandsrensningen på din ejendom**

Dette brev er et varsel om, at vi forventer at give dig et påbud om at forbedre spildevandsrensningen på din ejendom [adresse].

Når du modtager det endelige påbud, skal du anlægge et rensningsanlæg på din ejendom, som opfylder renskravet SO.

Du har tre år, fra du modtager påbuddet, til anlægget skal være færdigmeldt.

#### **Hvad betyder dit renskrav?**

Renskravet er fastsat af Miljøstyrelsen. Det er fastsat ud fra en konkret vurdering af grundvand og det omgivende vandmiljø i vandløb og søer for at sikre at spildevandet renses tilstrækkeligt for følgende næringstoffer:

- S: nedbrydning af nitrogenforbindelser
- O: reduktion af organiske stoffer

Din nuværende afløbskode i BBR er *Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav.*

Ud fra disse oplysninger vurderer vi, at spildevandet fra din ejendom løber fra bundfældningstanken (mekanisk rensning) til markdræn som ender i [bækken] og løber videre til [åen]. Se kortbilag på side 4 og 5.

[Åen] (recipient) har på dele af strækningen henholdsvis en moderat, ringe samt dårlig økologisk tilstand. [Åen] har dermed endnu ikke opnået målsætningen om god økologisk tilstand, som er fastsat af Miljøstyrelsen.

For at recipienten kan nå sin målsætning om god økologisk tilstand, skal spildevandet fra din ejendom renses yderligere.

#### **Hvad er proceduren for påbud om forbedret spildevandsrensning?**

1. **Varsel af påbud:**  
Vi starter en dialog ved at sende dig dette varsel om påbud.
2. Påbud:  
Efterfølgende vil du modtage det endelige påbud.
3. Politianmeldelse:  
Hvis du ikke efterlever påbuddet, vil du blive politianmeldt uden yderligere varsel. [Kommunen] vil indstille til, at der gives en bøde, samt løbende tvangsbøder, indtil det ulovlige forhold er bragt i orden.

#### **Har du nye oplysninger vedr. afløbsforholdene på din ejendom?**

Inden vi sender det endelige påbud om forbedret spildevandsrensning, beder vi dig om at vurdere, om de oplysninger, vi har registeret vedr. spildevandsforholdene på din ejendom, er korrekte. Hvis du sender nye oplysninger til os, vil de indgå i den endelige afgørelse.

Den 9. marts 2023 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

J.nr. 2023-0061 UL

Undertegnede [...] henvender os vedrørende vores køb af ejendommen beliggende [adresse], idet vi efter overtagelse af ejendommen den 5. december 2022, har modtaget varsel om påbud fra [kommunen] den 23. januar 2023 om forbedring af spildevandsrensningen på ejendommen.

Som konsekvens af det varslede påbud forventer vi at få betydelige udgifter i størrelsesordenen 100-200.000 kr. til forbedring af spildevandsrensningen til den påkrævede standard på ejendommen. Udgifter, som vi ikke kendte på tidspunktet for ejendomshandlens indgåelse.

Det fremgår af [kommunens] varsel, at årsagen til det varslede påbud er, at spildevandet fra vores ejendom løber fra bundfældningstanken til markdræn, som ender i [bækken], og løber videre til [å]. Af hensyn til den økologiske tilstand af [åen] skal spildevandet fra den handlede ejendom renses yderligere.

I forbindelse med udarbejdelsen af salgsmaterialet for ejendommen, har [indklagede] indhentet ejendomsdatarapport af 8. september 2022, hvoraf det fremgår, at ejendommen er omfattet af en spildevandsplan for [kommunen] med rensklasse SO. Ejendommens rensningsanlæg overholder ikke kravene i denne rensklasse, idet spildevandsanlægget ifølge ejendomsdatarapporten er "Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, sø eller hav".

[Kommunen], har efterfølgende telefonisk bekræftet, at kommunen på tidspunktet for handlens indgåelse ville kunne have oplyst nærmere om konsekvenserne af de aktuelle spildevandsforhold på ejendommen.

Vi er efter overtagelsen af ejendommen desuden blevet bekendt med, at der allerede i 2010 er sendt informationsbrev om forbedret rensning af spildevandet til sælger af ejendommen, hvoraf det fremgår, at ejendommens renselanlæg ikke lever op til miljøkravene, og at der som følge deraf forventes givet påbud om forbedret spildevandsrensning.

Da der er tale om et forhold, der har væsentlig betydning for ejendommen, burde [indklagede] efter vores opfattelse – før handlens indgåelse – have oplyst os om betydningen af spildevandsplanen og den utilstrækkelige spildevandsrensning, herunder, at der måtte forventes betydelige udgifter til forbedring heraf.

På baggrund af ovenstående reklamerer vi derfor over, at vi i forbindelse med handlen ikke har modtaget tilstrækkelige oplysninger om ejendommen, herunder om forventede ændringer vedrørende spildevandsrensningen på ejendommen.

Vi ønsker at løse ovenstående problemstilling i mindelighed, men hvis dette ikke er muligt, agter vi at sende reklamationen videre til behandling i Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Vi forbeholder os i øvrigt vores retsstilling i enhver henseende, herunder i forhold til et eventuelt erstatningskrav afledt af [indklagedes] manglende iagttagelse af virksomhedens forpligtelser i forbindelse med salget af ejendommen.

Klagerne indhentede 2 tilbud på at få etableret et minirenselanlæg på ejendommen.

Af tilbud af 10. marts 2023 fremgik bl.a.:

J.nr. 2023-0061 UL

**TILBUD PÅ MINIRENSANLÆG BOKUBE KOMBIANLÆG SO**

Nedgravning af kloak fra hus ca 20 lbm samt kloak fra anneks incl ny  
Spulebrønd.

Lev og nedgravning af biokube kombianlæg som tilsluttes alt spildevand  
Afløb tilsluttes eks dræn

Tømning samt opfyldning af 2 eks septitanke

Vi retablere alle berørte områder igen

Alt overskudsjord planeres ud på grunden

Vi har ikke elarbejde med i tilbud

Ved accept tilbud sørger vi for ansøgning [hos kommunen]

Samlet pris	Kr.88.500
+ Moms 25%	Kr.22.125
I alt incl moms	Kr.110.625,00

Af tilbud af 24. marts 2023 fremgik bl.a.:

**Hermed tilbud på etablering af 1 stk. Biokube 5 PE SOP.**

Der opgraves ved værkstedet, hvor minirens etableres.  
Eksisterende afløb fra hus til eksisterende 3 kammertank omlægges, og føres til nyt minirensanlæg.  
Eksisterende ledning fra køkken samt toilet i værksted, føres ligeledes til minirensanlæg.

Overskydende jord fordeler grundejer selv på grund.

Der tages forbehold for opstigende grundvand, samt forbehold for at det er muligt at tilkoble minirensanlæg, til eksisterende dræn fra septiktank ved værksted.

Ydermere tages der forbehold for at det er muligt at opnå de rette fald på rørføring.

J.nr. 2023-0061 UL

**Yderligere gøres opmærksom på der kan opstå ventetid vedr. tilladelse hos myndighederne.**

Tilbud iflg. aftale	1,00 stk	145.100,00	145.100,00
	Samlet tilbud excl. moms		145.100,00
	25,00% moms		36.275,00
	<b>Samlet tilbud incl. moms</b>		<b>181.375,00</b>

Indklagede har fremlagt kopi af en mail af 17. marts 2023 fra sælgers advokat til klagerens advokat. Af denne fremgår bl.a.:

For så vidt angår spildevandsforholdene ses dine klienter fuldt ud oplyste i forbindelse med handlen.

Sælgers datter, [navn], har i anledning af din seneste henvendelse på ny været i kontakt med kommunen med en forespørgsel om, hvad det varslede påbud, som jo ligger en del år tilbage, egentlig førte til.

Svaret fra kommunen er, at kommunen ikke gik videre med det på det pågældende tidspunkt. Man valgte ikke at prioritere det.

Dine klienter er derfor ikke forholdt væsentlige oplysninger i forbindelse med handlen.

Det skal tilføjes, at sælgers døtre i forbindelse med oprydning efter deres far fandt den mappe, der blev givet til dine klienter. De har ikke selv gennemgået den, blot konstateret at det nok var en mappe, som køber kunne have interesse i. Jeg ser ikke grundlag for, at de kan klandres herfor. Sælger selv er ikke i en tilstand, hvor hun er i stand til at svare for sig i sagen.

Jeg har forståelse for, at dine klienter er blevet overraskede, men har samtidig måtte rådgive sælgers datter således, at din anmodning må afvises.

Jeg betragter dermed sagen for afsluttet.

Ved brev af 27. april 2023 påbød kommunen klagerne at forbedre spildevandsrensningen på ejendommen:

J.nr. 2023-0061 UL

Du modtog i januar 2023 et varsel af påbud om forbedret spildevandsrensning. Her fik du mulighed for at kommentere på de oplysninger, vi har registreret vedr. spildevandsforholdene på din ejendom.

Du er ikke kommet med nye oplysninger vedr. dine spildevandsforhold i høringsperioden. Vi har derfor truffet den endelige afgørelse om forbedret spildevandsrensning på din ejendom.

#### **Vi påbyder dig at forbedre din spildevandsrensning**

Du skal forbedre spildevandsrensningen på din ejendom [adresse]. I det der gives 3 års påbudsfrist, skal den forbedrede spildevandsrensning være gennemført senest den **27. april 2026**.

Det betyder, at du inden påbudsfristen skal anlægge et privat rensningsanlæg på din ejendom, som opfylder renskravet SO.

Påbuddet gives med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 30, stk. 1.

[Kommunens] Spildevandsplan 2020 udgør desuden det administrative og retslige grundlag, som dit påbud om forbedret spildevandsrensning meddeles ud fra. Bestemmelserne vedrørende renskrav fastlagt i Statens Vandplaner er indarbejdet i vores [Spildevandsplan](#).

#### **Hvad betyder dit renskrav?**

Renskravet er fastsat af Miljøstyrelsen ud fra en konkret vurdering af grundvand og det omgivende vandmiljø i vandløb og søer, for at sikre at spildevandet renses tilstrækkeligt for følgende næringstoffer:

- S: nedbrydning af nitrogenforbindelser
- O: reduktion af organiske stoffer

#### **Du påbydes forbedret spildevandsrensning på følgende baggrund**

På din ejendom er der en bundfældningstank (mekanisk rensning) med direkte udledning af spildevand til vandløb, ifølge de oplysninger som [kommunen] ligger inde med fra BBR, og fra eventuelle sager i vores sagssystem.

Din nuværende afløbskode i BBR er *Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav*.

Ud fra disse oplysninger vurderer vi, at spildevandet fra din ejendom løber fra bundfældningstanken (mekanisk rensning) til markdræn som ender i [bækken] og løber videre til [åen]. Se kortbilag på side 4 og 5 i varslet.

[Åen] (recipient) har på dele af strækningen henholdsvis en moderat, ringe samt dårlig økologisk tilstand. [Åen] har dermed endnu ikke opnået målsætningen om god økologisk tilstand, som er fastsat af Miljøstyrelsen.

Din ejendom har således udledning af spildevand til en målsat recipient uden en tilstrækkelig rensning af spildevandet.

#### **Hvad er proceduren for påbud om forbedret spildevandsrensning?**

1. Varsel om påbud:

Vi startede en dialog ved at sende dig et varsel om påbud d. 23. januar 2023.

J.nr. 2023-0061 UL

2. **Påbud:**

Nu modtager du det endelige påbud.

3. Politianmeldelse:

Hvis du ikke efterlever påbuddet, vil du blive politianmeldt uden yderligere varsel. Kommunen vil indstille til at der gives en bøde, samt løbende tvangs-bøder indtil det ulovlige forhold er bragt i orden.

**Hvad skal du gøre nu?**

Du skal vælge, hvorvidt du ønsker selv at anlægge et renseanlæg via en autoriseret kloakmester, eller om du ønsker at tegne et kontraktligt medlemskab af [...] Forsyning A/S, som herefter står for anlæggelse, vedligehold og drift af renseanlægget. Dette kan du læse mere om i de følgende 3 afsnit.

**Hvilke renseløsninger kan du vælge?**

Der er flere private renseanlæg at vælge i mellem. Du skal vælge det anlæg, der passer bedst til din ejendom. Dette kan en autoriseret kloakmester hjælpe dig med at finde ud af. Kommunen skal give tilladelse til det valgte anlæg før etablering (læs mere herom i næste afsnit).

Eksempler på renseløsninger:

- Nedsivningsanlæg
- Minirenselanlæg
- Åbent og lukket pileanlæg
  - Beplantet- eller sandfilteranlæg, med ekstern fosforfældningsløsning ved renskrav SOP

Vi kan også godkende andre rensemetoder, hvis du kan dokumentere, at den ønskede rens metode kan leve op til renskravene.

[...]

**Du kan vælge selv at få en autoriseret kloakmester til at anlægge et rensningsanlæg**

Kontakt en autoriseret kloakmester for vejledning, herunder om rens mulighederne, og indhentning af tilbud på et renseanlæg der lever op til renskravet på ejendommen. Det kan være en fordel at hente tilbud fra flere autoriserede kloakmestre.

Du skal ansøge om tilladelse til etablering af renseanlæg

Når du har valgt en løsning, skal der ansøges om en tilladelse fra kommunen. Det er oftest den autoriserede kloakmester, som indsender en ansøgning om etablering af et renseanlæg. Man ansøger på [www.byogmiljoe.dk](http://www.byogmiljoe.dk).

Hvis ansøgningen kan godkendes, giver vi en tilladelse og kloakmesteren kan herefter påbegynde etableringen af det nye rensningsanlæg. Du må ikke etablere anlægget, før du har en tilladelse.

Du skal færdigmelde rensningsanlægget

Når rensningsanlægget er anlagt, skal vi have dokumentation herfor, i form af en færdigmelding med stempel fra den autoriserede kloakmester, inkl. målfast tegning af anlæggets placering.

[...]

J.nr. 2023-0061 UL

**Du kan vælge at tegne et medlemskab af [...]Forsyning**

Som alternativ til selv at anlægge et rensningsanlæg, kan du vælge at tegne et kontraktligt medlemskab hos [...] Forsyning. Et medlemskab hos forsyningen indebærer, at forsyningen etablerer, driver og vedligeholder en spildevandsløsning på din ejendom, der opfylder påbuddets renskrav. Ved kontraktligt medlemskab er det forsyningen, der bestemmer, hvilken spildevandsløsning der etableres. Det kan både være i form af et privat rensesanlæg, men det kan også være tilslutning til en spildevandsledning i det offentlige kloaksystem.

[...]

Tilbuddet omfatter alene håndtering af spildevand. Regnvand skal du fortsat selv håndtere.

Etableringsomkostninger

Et kontraktligt medlemskab af forsyningen koster et tilslutningsbidrag på kr. 40.196,00 kr. inkl. moms. Tilslutningsbidraget indeksreguleres hvert år.

Herudover betaler du selv udgifterne til en godkendt bundfældningstank samt rørledning fra ejendommen til bundfældningstanken og derfra videre til spildevandsløsningen. Disse priser vil variere alt efter de tilbud man få af de individuelle kloakmestre.

Årlige driftsomkostninger

Herefter skal du betale et vandafledningsbidrag, samt et fast årligt afledningsbidrag. For 2022 er vandafledningsbidraget 52,85 kr. pr. m<sup>3</sup> og afledningsbidrag på 662,90 kr. pr. år. Vandafledningsbidraget fastsættes af [...] Spildevand A/S og godkendes af Byrådet fra år til år.

Du skal yderligere betale eventuelle el-udgifter, hvis der skal etableres minirensesanlæg eller pumpestation for håndtering af spildevandet fra ejendommen.

[...].

Den 23. juni 2023 svarede indklagedes forsikrings-selskabs advokat på klagernes brev af 9. marts 2023:

Jeg skal indledningsvist bemærke, at der ikke foreligger et ansvar hos [indklagede].

[Indklagede] undersøgte følgende vedrørende eventuelle spildevandsplaner for jeres ejendom beliggende [adresse] ("Ejendommen"):

- Ejendomsdatarapport af 8. september 2022
- Spildevandsplan af 2020
- BBR-meddelelse af 8. september 2022
- Oplysninger fra sælger om planer om forbedring af rensning af spildevandet
- Indhentelse af eventuelle byggesager ved [kommunen]

J.nr. 2023-0061 UL

Efter en gennemgang af ovennævnte dokumenter og oplysninger kunne [indklagede] konstatere, at der ikke fremgik planer om forbedret spildevandsrensning på Ejendommen.

[Indklagede] gennemgik således - på tidspunktet for ejendomshandlens indgåelse i september 2022 alle relevante og tilgængelige dokumenter og afsøgte alle relevante og tilgængelige oplysninger om eventuelle spildevandsplaner for Ejendommen. [Indklagede] har derfor opfyldt sin undersøgelsespligt.

Det skal hertil fremhæves, at [indklagede] den 14. marts 2023 har været i kontakt med [kommunen], som telefonisk har bekræftet, at Ejendommen ikke omtales konkret i spildevandsplanen, samt at kommunen på tidspunktet for ejendomshandlens indgåelse ikke kunne have oplyst om kommende varsler eller påbud, idet kommunen på dette tidspunkt ikke havde kendskab hertil. Dette bekræfter således, at [indklagede] naturligvis ikke kunne have haft kendskab til, at I ville modtage et varsel om påbud fra kommunen den 23. januar 2023 om forbedring af spildevandsrensningen på Ejendommen.

Det skal yderligere fremhæves, at [indklagede] ikke har haft kendskab til informationsbrevet fra 2010 om at forbedre rensning af spildevandet, idet sælger hverken har oplyst herom eller videresendt dokumentationen til [indklagede]. Sælger har alene - efter ejendomshandlens indgåelse - oplyst jer herom.

Det skal endvidere fremhæves, at I har været repræsenteret af køberrådgiver, [navn] under handlens gennemførelse. Denne køberrådgiver har således været i besiddelse af alle handlens dokumenter og ydermere haft til opgave at gennemgå disse dokumenter. Køberrådgiverens gennemgang gav ikke anledning til yderligere undersøgelser af eventuelle spildevandsplaner på Ejendommen.

Det kan ligeledes konstateres, at I ikke har lidt et tab på det af jer angivne DKK 100.000 - 200.000.

Det skal endeligt bemærkes, at det af jer fremsatte krav rettelig bør rettes mod sælger, [...] Dette skal ses i lyset af, at det er sælger - som efter jeres opfattelse - har solgt Ejendommen for dyrt og dermed opnået en berigelse.

På baggrund af ovennævnte afvises kravet, og sagen er hermed afsluttet.

Klagerne har fremlagt kopi af kommunens brev af 26. oktober 2010 til den daværende ejer af ejendommen, som efter det oplyste var sælgers mand. Af brevet fremgår bl.a.:

Vi sender dette brev fordi [kommunen] de kommende år skal forbedre spildevandsrensningen fra ejendomme i det åbne land. Din ejendom [...] er berørt fordi Du har et privat renseanlæg som ikke lever op til miljøkravene.

Din ejendom forventes at blive påbudt forbedret spildevandsrensning, og et påbud på din ejendom vil kunne forventes i 2012 med mindre Du inden da har foretaget de nødvendige forbedringer.

[...]

J.nr. 2023-0061 UL

### Baggrund

Som led i bestræbelserne på at opnå rent drikkevand og mindske forureningen af vores vandløb, søer og havmiljø, ønskes der en reduktion af forureningen fra husspildevand i det åbne land. Spildevand i det åbne land omhandler husspildevand fra ejendommene, der ikke er tilsluttet det offentlige kloaksystem, men i stedet udleder næsten urensset spildevand fra bundfældningstanke (septiktanke, trixtanke eller flerkammertanke) til f.eks. markdræn, vandløb eller søer.

I perioden 2010-2015 gennemfører [kommunen] en forbedring af spildevandsforholdene for ca. 1200 ejendomme i det åbne land. I alt 500 ejendomme vil blive tilsluttet eksisterende og nyt kloaknet og ca. 700 ejendomme vil blive påbudt at forbedre din private spildevandsrensning.

### Plan for privat kloakforbedring

Hvis din ejendom befinder sig udenfor kloaknettet, og hvis spildevandsforholdene ikke kan accepteres, vil De blive påbudt en privat løsning af spildevandsrensningen. I perioden 2011-2015 vil ca. 700 beboere i [kommunen] blive påbudt forbedret rensning af spildevand.

Herefter følger:

- Varsling af påbud og endelige påbud
- Ejer kontakter kloakmester for at aftale hvilke anlæg der kan etableres
- Kloakmester indsender ansøgning
- Kommunen behandler sagen og giver tilladelse (hvis det er muligt)
- Kloakmester etablerer anlægget
- Ejer er ansvarlig for at kommunen modtager færdigmelding og tegning.

I forbindelse med at der udstedes et påbud, vil [...] Forsyning tilbyde alle berørte ejendomme at tage sig af spildevandsrensningen – mod at grundejer tilmelder sig kloakforsyningen og betaler tilslutningsbidrag og vandafledningsafgift, ligesom borgerne i byen. Du kommer hermed til at stå med et valg – enten selv at stå for en spildevandsløsning, der lever op til kommunens krav eller lade [...] Forsyningen gøre det. Uanset valg af løsning, er det et krav, at alt spildevand ledes til anlægget. Derfor skal alle håndvaske, toiletter, vaskemaskine osv. tilkobles. For nogle grundejere betyder det, at der skal lægges nye rør.

Husk at alle spildevandsløsninger skal etableres og tilsluttes af en autoriseret kloakmester. [...].

J.nr. 2023-0061 UL

Klagerne har videre fremlagt kommunens "Spildevandsplan 2020". Af denne fremgår bl.a.:

### 2.1.2 Indsatsområder

Indsatsområder er områder, hvor det på nuværende tidspunkt betragtes som en fornuftig indsats, at der på et eller andet tidspunkt i fremtiden udføres ændringer af eksisterende kloakforhold. Det kan være separatkloakering af fælleskloakerede områder eller spildevandskloakering af områder i det åbne land. Indsatsområder vil i stor udstrækning være områder, som tidligere havde status, som kloakplande. Dertil kommer udledninger til søer og vandløb, der har væsentlig betydning for tilstanden af disse recipienters vandkvalitet (se afsnit 2.6 om regnvandsbetingede udledninger). Fra fælleskloakerede områder vil der typisk være overløb til recipienter under kraftig regn. Fra det åbne land vil der typisk være direkte udledning fra septiktanke eller via private ledninger og markdræn til recipienterne. Stort set alle recipienter i [kommunen] har en ikke tilfredsstillende økologisk tilstand (se kort 2.9).

Det pointeres, at nedenstående liste over indsatsområder ikke er en prioriteret liste. Listen er heller ikke endelig og kan i fremtiden redigeres med baggrund i ny viden. Se kort 2.4 for overblik over indsatsområder.

## 2.7 Spildevand i det åbne land (DÅL)

Det danske vandmiljø er negativt påvirket af tilførslen af organisk stof og næringsstoffer (kvælstof og fosfor) til vandløb, vådområder, søer og fjorde fra forskellige kilder bl.a. større renseanlæg, landbrug og private husstande. Forbedringer af det danske vandmiljø reguleres bl.a. via statens vandområdeplaner, som er udmøntningen af EU's vandrammedirektiv. Jf. statens vandområdeplaner er de udpegede vandområder derfor målsat, til brug for styring og prioritering af indsatsen. Mange vandområder i [Kommunen] er påvirkede af næringsstofftilførsel og lever ikke op til deres målsætning jf. statens vandplanlægning.

Beskyttelse af vores fælles grundvandsressource er ligeledes en prioriteret opgave, som primært beskrives i [...] Kommunes indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. Gamle forældede private nedsivningsanlæg vurderes at udgøre en trussel imod grundvandet grundet punktnedsivning. Yderligere vil der være en risiko for, at spildevand tilledes dræn og vandmiljøet.

En tidssvarende og tilstrækkelig spildevandsrensning fra ejendomme i det åbne land er derfor central for at opnå en god vandkvalitet i vandmiljøet og for at beskytte vores grundvand.

Afledning og rensning af spildevand fra ejendomme i det åbne land, der ikke er tilsluttet et offentligt kloaksystem, reguleres efter miljøbeskyttelseslovens regler, som administreres af kommunen (se afsnit 1.6).

Der ligger ca. 2.550 ejendomme med afløb i det åbne land i [...] Kommune, som ikke er tilsluttet offentlig kloakforsyning. På mange ejendomme løber spildevandet forsat igennem ældre, simple bundfældningstanke, hvorefter det udledes direkte til dræn og vandmiljøet eller nedsives i ældre nedsivningsløsninger så som sivebrønde, køkkenbrønde og stenfaskiner.

[...]

J.nr. 2023-0061 UL

### 2.7.1 Indsatsen i det åbne land

For at sikre målopfyldelse, skal kommunerne påbyde forbedret spildevandsrensning til de ejendomme, som udleder spildevand direkte til vandmiljøet. [...] Kommune igangsatte i 2012/2013 en indsats der har til formål at nedbringe antallet af ejendomme som i BBR er registreret med hhv. intet afløb, udledning uden rensning, samletanke for kun toiletvand eller mekanisk rensning med direkte udledning. Denne indsats forsættes med Spildevandsplan 2020.

Med Spildevandsplan 2020 påbegyndes endvidere en ny indsats i det åbne land vedr. forældede nedsivningsanlæg. Denne indsats fokuserer på at nedbringe antallet af ejendomme som i BBR er registreret med nedsivning uden tilladelse eller nedsivning i sivebrønd.

### 2.7.2 Prioritering af indsatsen i det åbne land

I det følgende beskrives de to indsatser i det åbne land.

#### Direkte udledning til vandmiljøet

[...] Kommunen skal påbyde forbedret spildevandsrensning på de ejendomme, der udleder spildevand til vandmiljøet, og hvor kravene til vandkvaliteten ikke er overholdt i recipienten jf. statens vandplanlægning. Det er ikke afgørende om den enkelte ejendoms bidrag til forurening er stort eller lille. Det forhold, at en ejendoms husspildevand ledes til et vandområde, som er udpeget i vandplanerne som spildevandspåvirket, er tilstrækkeligt grundlag for kommunen til at påbyde forbedret spildevandsrensning. Endvidere kan der gives påbud til en ejendom som leder til en recipient, som har nået sin målsætning, men hvor recipienten længere nedstrøms ikke har nået målsætningen om god økologisk tilstand,

I statens vandområdeplaner er det beskrevet overfor de enkelte kommuner, hvor mange påbud om forbedret spildevandsrensning i det åbne land den enkelte kommune skal udstede i vandplan-perioderne – det såkaldte måltal. [...] Kommune skulle udstede påbud til 580 ejendomme i 1. vandplanperiode (2009-16) og 28 ejendomme i 2. vandplanperiode (2016-21), altså i alt 608 ejendomme. Der er endnu ikke udsendt måltal for perioden efter 2021.

Ejendomme i vandløbsopland til hhv. [to åer] har været prioriteret først fordi disse vandløbssystemer har opland til søer [2 søer] som har udvidet renskrav til fosforfjernelse, jf. kort 2.11.

Påbudsindsatsen i oplandet til [å, som klagers spildevand ledes til] forventes påbegyndt i 2020. Se kort 2.10.

[...]

### 2.7.3 Status for indsatsen i det åbne land

Frem til 2015 havde [...] Kommune fremsendt et spørgeskema til husstande i det åbne land vedr. korrekt registrering af afløbsforhold. Brevet med skema blev sendt til i alt 1.840 ejendomme. Herefter blev påbudsindsatsen over for ejendomme med direkte udledning påbegyndt i de to hovedoplande [to åer] Se kort 2.10.

[...]

J.nr. 2023-0061 UL

Målet fra vandplanerne er således opfyldt, men der er stadig et stykke vej idet målsætningerne for vandmiljøet ikke er nået. Endvidere er påbudsindsatsen stadig ikke påbegyndt i det sidste hovedopland [å, hvor spildevand fra klagerens ejendom ledes til] Denne skulle være begyndt i 2014.

[...]

#### 2.7.4 Rensekrav i det åbne land

Alle landområder i [kommunen] afvander til et af tre større vandløbssystemer. [...]hvorfra vandet løber videre ud mod havet. I oplandet til [2 år] skal der renses for organisk stof (O), ammoniak (S) og ske fosforfældning (P) (se kort 2.11). I oplandet til [å] skal kun renses for SO. Renseklasser er beskrevet herunder i figur 2.

#### Renseklasser

En rensklasse betegner niveauet for rensning af spildevand.

Forkortelserne, der anvendes til beskrivelse af rensklasserne, har følgende betydning:

O: Reduktion af organisk stof

OP: Reduktion af organisk stof og fosfor

SO: Reduktion af organisk stof og ammoniak

SOP: Reduktion af organisk stof, fosfor og ammoniak

### Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har undladt at oplyse klagerne om, at ejendommen ville blive pålagt at forbedre spildevandsrensningen på ejendommen med en større udgift til følge.

Indklagede skal derfor erstatte klagerne et beløb på mellem 110.000 kr. og 181.000 kr., svarende til udgiften til etablering af minirensesanlæg på ejendommen.

Klagerne har tillige indgivet klage til nævnet over deres køberrådgiver.

Klagerne overtog ejendommen den 5. december 2022. Den 23. januar 2023 modtog klagerne varsel fra kommunen vedrørende forbedring af spildevandsrensningen på ejendommen, idet den eksisterende ikke levede op til de gældende miljøkrav.

Indklagede har i forbindelse med sit salgsarbejde indhentet ejendomsdatarapport, hvoraf fremgår, at ejendommen er omfattet af en spildevandsplan med rensklasse SO. Dette betyder, at der er skærpede krav til reduktion af organisk stof og ammoniak. Ifølge rapporten er det eksisterende spildevandsanlæg på ejendommen "mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, sø eller hav.", hvilken rensning ikke kan opfylde de stillede krav. Ejendomsdatarapportens informationer viser således, at der er tale om utilstrækkelig spildevandsrensning på ejendommen.

Af ejendomsdatarapporten fremgår, at ejendommen ikke er beliggende inden for et

J.nr. 2023-0061 UL

kloakopland. Dette er dog ikke ensbetydende med, at ejendommen ikke er omfattet af spildevandsplanen. Det er i planen anført, at områder i stedet vil indgå som indsatsområder, og at ejendommen er beliggende inden for indsatsområdet "det åbne land". Om dette fremgår, at kommunen skal påbyde forbedret spildevandsrensning.

Det følger videre af spildevandsplanen, at ejendommen er beliggende i opland til en å, og at påbudsindsatsen i dette område forventes påbegyndt i 2020.

Indklagede var derfor bekendt med, at ejendommen ville blive pålagt rensning af spildevand.

Klagerne fik dog ikke denne oplysning fra indklagede og fik heller ikke udleveret spildevandsplanen i forbindelse med handlens indgåelse.

Indklagede skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, som er af betydning for handlens gennemførelse, og det må i den sammenhæng antages, at indklagede har de fornødne forudsætninger for at foretage denne kontrol. Indklagede har imidlertid ikke foretaget de fornødne undersøgelser af spildevandsplanen og ejendomsdatarapporten, herunder ejendommens afløbsforhold og rensklasse.

Kommunen har over for klagerens advokat bekræftet, at kommunen på handelstidspunktet ville kunne have oplyst nærmere om konsekvenserne af de aktuelle spildevandsforhold på ejendommen, hvis der var rettet henvendelse til kommunen herom.

Klagerne er blevet bekendt med, at kommunen allerede i 2010 sendte et informationsbrev til sælger. Heraf fremgik, at ejendommens renseanlæg ikke levede op til miljøkravene, og at sælger derfor måtte forvente et påbud om forbedret spildevandsrensning.

Der er tale om et forhold af væsentlig betydning, hvorfor indklagede burde have udleveret spildevandsplanen til klagerne i forbindelse med handlen og samtidig givet oplysning om betydningen for klagerne, herunder at der måtte forventes afholdelse af betydelige udgifter.

Sælgers børn ønskede ejendommen solgt som dødsbo. Dette må skyldes, at de ønskede at sælger skulle friholdes for ansvar for fejl og mangler. Dette burde skærpe omfanget af indklagedes undersøgelser af ejendommen.

J.nr. 2023-0061 UL

### **Indklagede har bl.a. anført:**

Indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Indklagede undersøgte før handlens indgåelse følgende vedrørende eventuelle spildevandsplaner for klagerens ejendom:

- ejendomsdatarapport
- spildevandsplan
- BBR-Meddelelse
- Oplysninger fra sælger via hendes børn
- Byggesager hos kommunen

En gennemgang af disse dokumenter viste, at der hverken var tale om utilstrækkelig spildevandsrensning eller planer om forbedring af rensning af spildevand på ejendommen.

Det var således ikke i ejendomsdatarapporten oplyst, at ejendommens eksisterende kloak skulle ændres, eller at ejendommen var beliggende inden for et kloakopland. Det var alene angivet, at ejendommen var omfattet af en spildevandsplan. I den forbindelse foretog indklagede en søgning i spildevandsplanen på ejendommens matrikelnummer, ejerlav, område og adresse, som viste, at ejendommen ikke var omtalt i spildevandsplanen.

Det bestrides, at det forhold, at der om ejendommens afløbsforhold var registreret, at der skete "mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, sø eller hav", var så usædvanligt, at det i sig selv burde have foranlediget indklagede til at foretage en nærmere undersøgelse af ejendommens forhold. I den forbindelse skal det fremhæves, at en ejendomsmægler ikke kan formodes at være i besiddelse af teknisk sagkundskab i forhold til implementering og/eller effektivitet af rensningssystemer.

De eneste oplysninger, som indklagede var i besiddelse af til at vurdere spildevand og afløbsforholdene på ejendommen, var, at det af ejendomsrapporten fremgik, at der var registreret et rensningssystem og en spildevandsplan for kommunen, men at der ikke var udstedt noget varsel eller påbud om forbedring/ændring heraf. Disse oplysninger burde ikke foranledige til nærmere undersøgelser af de faktiske forhold – særligt ikke for en ejendomsmægler.

Indklagede undersøgte således alle relevante og tilgængelige dokumenter vedrørende spildevandsplaner. Indklagede burde ikke have indset, at der var behov

J.nr. 2023-0061 UL

for nærmere undersøgelse af forholdene. Det skal hertil fremhæves, at sælgers børn direkte blev spurgt om, hvorvidt de havde kendskab til, om der var tale om, at ejendommens spildevandsforhold skulle forbedres fra kommunens side. Dette blev besvaret benægtende. Indklagede har derfor opfyldt sin undersøgelsespligt.

Indklagede har i marts 2023 været i kontakt med kommunen, som telefonisk bekræftede, at ejendommen ikke er omtalt i spildevandsplanen, samt at kommunen på købsaftaletidspunktet ikke kunne have oplyst om kommende varsler eller påbud, idet kommunen på dette tidspunkt ikke havde kendskab hertil. Kommunen bekræftede videre, at der ikke før januar 2023 var givet varsel til ejendommen, hvor kommunen "tog hul på" dette opland. Dette var med andre ord et helt nyt tiltag. Dette bekræfter, at indklagede ikke kunne have haft kendskab til, at klagerne ville modtage et varsel om påbud 4 måneder efter handlens indgåelse.

Sælgers børn har også været i kontakt med kommunen, bl.a. for at finde ud af, hvad det varslede påbud fra 2010 førte til. Kommunen oplyste, at den havde valgt ikke at gå videre med det - det blev således ikke prioriteret i kommunen.

Det informationsbrev fra 2010 fra kommunen, som klagerne har fremlagt i sagen, var ikke en del af handlens dokumenter, og sælger har ikke oplyst indklagede om dette brev. Brevet lå heller ikke i kommunens byggesagsmappe. Sælgers børn har oplyst, at de efter handlens indgåelse udleverede en fysisk mappe til klagerne. Brevet lå i denne mappe. Indklagede fik således først kendskab til brevet efter handlens indgåelse – nærmere bestemt ved modtagelse af klagerens reklamation af 9. marts 2023.

Ejendommen er ikke solgt som dødsbo. Det er dog korrekt, at sælgers børn spurgte ind til muligheden for at sælge som dødsbo, hvilket indklagede oplyste ikke var muligt. Det bestrides således, at indklagede af denne årsag havde en skærpet undersøgelsespligt.

Klagerne har i handlen været repræsenteret af deres køberrådgiver. Denne har således været i besiddelse af alle handlens dokumenter og haft til opgave at gennemgå dokumenterne. Købers rådgivers gennemgang af handlens dokumenter gav ikke anledning til yderligere undersøgelser eller spørgsmål.

Det af klagerne fremsatte erstatningskrav bør rettelig rettes mod sælger, idet sælger har solgt ejendommen for dyrt og dermed opnået en berigelse.

Klagerens tabsopgørelse bestrides. De indhentede tilbud på etablering af renseanlæg er ensidigt indhentet.

J.nr. 2023-0061 UL

Det bemærkes endelig, at der er behov for egentlig bevisførelse, hvilket er uden for rammerne af en nævnsbehandling, hvorfor klagen bør afvises.

**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.”

Af § 46, stk. 1, i samme lov fremgår:

”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.”

Indklagede har indhentet ejendomsdatarapport for ejendommen. Heraf fremgår, at ejendommens afløbsforhold er ”mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav”. Det fremgår videre, at der gælder en spildevandsplan for ejendommen benævnt ”-SO”, og at ”renseklassen” er ”skærpede krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation”. Nævnet finder, at indklagede burde have undersøgt nærmere, hvilken konkret betydning spildevandsplanen havde for ejendommen – også selvom der ikke i ejendomsdatarapporten fremgik konkrete påbud på ejendommen vedrørende spildevandsforhold. Hertil kommer, at indklagede som ejendomsmægler generelt har pligt til at gøre sig bekendt med diverse planer for de områder, hvori indklagede formidler ejendomme.

Nævnet finder, at der er tale om et forhold, der har væsentlig betydning for ejendommen, og at indklagede derfor var forpligtet til at oplyse klagerne herom i forbindelse med handlen. Nævnet finder, at indklagede ved sin manglende undersøgelse og oplysning til klagerne har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Det fremgår af kommunens brev af 27. april 2023 til klagerne, at ejendommen inden 27. april 2026 skal have forbedret spildevandsrensningen. Nævnet finder, at klagerne var berettigede til at forvente, at de købte en ejendom, hvor der ikke inden for få år skulle afholdes udgifter til etablering af et rensningsanlæg. Nævnet finder, at indklagede skal stille klagerne som forudsat ved handlens indgåelse og derfor skal

J.nr. 2023-0061 UL

erstatte klagerne en skønnet erstatning til etablering af rensningsanlæg. Nævnet fastsætter denne erstatning til 110.625 kr. svarende til det billigste tilbud indhentet af klagerne.

Det bemærkes, at klagernes køberrådgiver i klagesagen j.nr. 2023-0060 tillige er fundet erstatningsansvarlig over for klagerne for samme forhold. Indklagede og køberrådgiveren hæfter derfor solidarisk over for klagerne.

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.

Indklagede skal herefter betale 110.625 kr. til klagerne.

Beløbet skal forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 27. juni 2023, 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