

J.nr. 2023-0060 UL

København, den 23. januar 2024

KENDELSE

Klagerne

Mod

Købermægler ApS
Nyvej 17
1851 Frederiksberg C

Nævnet har modtaget klagen den 27. juni 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, der var køberrådgiver for klagerne, 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:

Klagerne var interesserede i at købe en ejendom.

Klagerne fik af sælgers mægler 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

J.nr. 2023-0060 UL

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 klagernes side betinget af deres rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Klagerne fik i forbindelse med handlen udleveret bl.a. BBR-Meddelelse, Ejendomsdatarapport, dokument benævnt "Byggesag fra 2009, kloakplan" og dokument vedrørende "VVS-erklæring for nye kloakker til septiktank 2009".

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. 2023-0060 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

Renseskasse Skærpede krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation

Kode for område med renseskasseopland 2.5

Matr.nr. [...] [Indtast nyt matr.nr.](#)

Andel af matrikelnummeret der er dækket af planen 100 %

Matr.nr. [...] [Indtast nyt matr.nr.](#)

Andel af matrikelnummeret der er dækket af planen 100 %

[...]

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

J.nr. 2023-0060 UL

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

Af de udleverede dokumenter om ejendommens kloak fremgik, at kloakprojekt var blevet godkendt af kommunen i 2003, og at den samme kloak anvendes til det nyprojekterede hus på grunden. Det fremgik videre, at en kloakmester i 2012 havde afgivet erklæring til kommunen om at have ændret den eksisterende septiktank i 2012, således at der var lavet nye kloakker efter brønden til den eksisterende septiktank.

Klagerne har fremlagt udskrift fra indklagedes hjemmeside. Heraf fremgår bl.a.:

Købsaftale gennemgang og komplet juridisk sagsbehandling

Gennemgang af købsaftale samt komplet juridisk sagsbehandling.

Herunder udarbejdelse af godkendelsesskrivelse, tinglysning/skøde, refusionsopgørelse mv

Pris: Fra kr. 8.500,- *

Prisen inkluderer gennemgang af handlens dokumenter samt udarbejdelse af godkendelsesskrivelse samt afslutning af handlen inkl. håndteringen af skøde/tinglysning samt refusionsopgørelse. Du skal ikke involvere en boligadvokat, da vi varetager alle de juridiske opgaver.

I forbindelse med købsaftalen gennemgås alle relevante dokumenter for ting, som vi skal være opmærksomme på. Det kan eksempelvis dreje sig om servitutter, som muligvis kan indskrænke brugsretten af ejendommen, fælleslån i ejerforeninger, en sløjfet olietank etc. For at være sikker på, at du ved præcis, hvad du går ind til, får du hjælp af en erfaren køberådgiver, som sikrer dig en grundig og komplet køberådgivning gennem hele købsprocessen.

*Bemærk, at der vil være et tillæg på 2.500,- hvis dit boligkøb enten er en ideel anpart eller I/S, en landejendom eller nedlagt landbrug samt ved projektkøb. Der vil være et tillæg på 5.000,- hvis du køber en landbrugsejendom. Disse tillægspriser er der fordi sagsbehandlingen er mere omfattende ved disse boligformer.

J.nr. 2023-0060 UL

Indklagede udarbejdede og sendte aftale om juridisk rådgivning til klagerne. Af aftalen fremgik bl.a.:

Aftale om juridisk rådgivning

Aftaleparter

Aftalen indgås mellem [indklagede] og [klagerne].

Indgåelse af aftale om juridisk rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom.

I har modtaget denne aftale pr. e-mail, og I bedes venligst ved besvarelse af nærværende mail bekræfte, at I er enige i indholdet af aftalen.

Rådgivningens indhold

Rådgivningen indeholder gennemgang af handlens dokumenter, udarbejdelse af godkendelsesskrivelse, telefonisk godkendelsesmøde, godkendelse af handlen med sælgers repræsentant, udarbejdelse af skøde og tinglysning af dette samt udarbejdelse af refusionsopgørelsen eller kontrol af sælgers repræsentants udarbejdelse af samme. Derudover dialog med sælgers repræsentant og involverede banker. Rådgivningen vedrører den adresse, der fremgår af købsaftalen.

Vederlag for den juridiske rådgivning

[Indklagede] modtager et salær på kr. 11.000,00 inkl. moms for den juridiske rådgivning.

Vederlaget for rådgivningen faktureres, når handlen er godkendt, og der er meldt endelig handel. Betalingsfristen er netto 8 dage.

Bemærk: Såfremt der under sagens behandling bliver stillet krav om, at handlen er skal være betinget af eget salg, faktureres et salær på 60 % af det totale salær, hvis handlen bortfalder som følge af denne betingelse. Handlen kan fx bortfalde, hvis boligen sælges til en anden køber eller hvis det viser sig, at det ikke er muligt at sælge din nuværende bolig.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

[Indklagede] er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, og er forsikret igennem dette medlemskab.

Oplysning om forsikringsforhold:

[Indklagede] er ansvarsforsikret, hvilket indebærer, at et evt. erstatningsansvar, der måtte opstå som følge af fejl eller mangler ved vores rådgivning, kan dækkes af HDI Forsikring, Indiakaj 6, 1. sal, 2100 København Ø. (kollektiv forsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening) for et beløb af indtil kr. 5 mio. pr. skade, i som kunder måtte lide. Den samlede forsikringssum udgør maksimalt kr. 100 mio.

Jeres kontakt hos [indklagede]

Jeres primære kontakt i forbindelse med nærværende aftale er [navn] som er specialiseret i boligjura og berigtigelse af bolighandler. Overordnet ansvarlig er advokatsekretær og souschef [navn].

Varighed og opsigelse af rådgivningsaftalen

Aftalen løber, indtil handlen er afsluttet, dvs. skøde foreligger tinglyst og refusionsopgørelse er udarbejdet og godkendt. Aftalen kan dog opsiges af såvel Købersmægler som jer på ethvert givent tidspunkt.

J.nr. 2023-0060 UL

Købt eller Gratis

Denne aftale er omfattet af Købt eller Gratis. I bliver derfor kun faktureret for den juridiske rådgivning, hvis handlen bliver en realitet ved at jeres juridiske rådgiver og jeres bank har godkendt handlen og meldt endelig handel. Er det ikke tilfældet, fakturerer vi ikke for rådgivningen. Dog henvises til afsnit om vederlag vedrørende betinget handel.

Den 20. september 2022 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Vi bekræfter hermed, at vi kan tiltræde indholdet af den modtagne Aftale om juridisk rådgivning, [...].

Indklagede godkendte handlen ved brev af 26. september 2022 med bemærkninger om varme og solceller. Der var ikke heri nævnt noget om spildevandsforholdene på ejendommen.

Ved faktura af 26. oktober 2022 krævede indklagede betaling for sit arbejde:

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
200	Prisforhandling	1		11.760,00	11.760,00
108	Køberådgivning inkl. gennemgang af sælgerberigtigelse og refusion - landejendom	1	stk.	8.800,00	8.800,00
				Subtotal :	20.560,00
				25,00% moms :	5.140,00
				Total DKK :	25.700,00

Handlen blev gennemført, og klagerne overtog ejendommen.

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 registreret vedr. spildevandsforholdene på din ejendom og ved at give dig mulighed for at bekræfte, om de er korrekte.

J.nr. 2023-0060 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.

J.nr. 2023-0060 UL

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 22. februar 2023 skrev klagernes advokat til indklagede bl.a.:

Siden mine klienter overtog ejendommen den 5. december 2022, har de den 23. januar 2023 modtaget varsel om påbud fra [kommunen] om forbedring af spildevandsrensningen på ejendommen.

Som konsekvens af det ventede påbud vil mine klienter få betydelige udgifter i størrelsesordenen 100-200.000 kr. til forbedring af spildevandsrensningen til den påkrævede standard på ejendommen.

Årsagen til det varslede påbud er ifølge [kommunen], at spildevandet fra den handlede 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.

Ud fra sagens oplysninger, herunder oplysningerne i ejendomsdatarapporten af 08.09.2022, fremgår det, og henvises der til, at ejendommen er omfattet af en spildevandsplan med renselsesklasse SO. Dette indebærer skærpede krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation – krav, som den handlede ejendoms rensningsanlæg ikke overholder, idet anlægget udleder spildevand til vandløb uden reel rensning.

Disse oplysninger var tilgængelige ifm. ejendomshandlen, og er tillige bekræftet af [kommunen], som efter en telefonisk henvendelse kunne oplyse nærmere om de faktiske konsekvenser ved de aktuelle spildevandsforhold på ejendommen.

Videre er mine klienter blevet bekendt med, at der allerede i 2010 er sendt informationsbrev om forbedret rensning til sælger af ejendommen, hvoraf det fremgår, at ejendommens rensesanlæg ikke lever op til miljøkravene, og at der som følge deraf forventes givet påbud om forbedret spildevandsrensning.

J.nr. 2023-0060 UL

På vegne mine klienter reklamerer jeg derfor over, at der ifm. handlen ikke er givet tilstrækkelige oplysninger om den handlede ejendom, herunder om ventede ændringer fsva. spildevandsrensningen på ejendommen. De manglende undersøgelser og informationer til mine klienter er efter min opfattelse udtryk for mangelfuld og ansvarspådragende rådgivning, og jeg opfordrer derfor til, at [indklagede] erkender dette ansvar.

Det er i den forbindelse min opfattelse, at der er tale om skærpede omstændigheder, idet mine klienter har betalt et ekstra honorar på 2.500 kr. i forhold til [indklagedes] standardhonorar med henvisning til, at ejendommen er en landejendom. Mine klienter har således haft en berettiget forventning om, at forhold, som er normalt forekommende og risikofyldte i forhold til køb af landejendomme, herunder ejendommens spildevandsforhold, ville have været omfattet af [indklagedes] rådgivning.

Det er i mine klienters interesse at løse problemstillingen i mindelighed. Såfremt dette ikke er muligt, er mine klienter dog parat til at indbringe en klagesag for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og følgelig for domstolene.

Jeg forbeholder mig samtidig mine klienters retsstilling i ethvert henseende, herunder for evt. erstatningskrav for manglende lagtgelse af jeres rådgiveransvar ifm. salget af ejendommen til mine klienter.

Den 6. marts 2023 svarede indklagedes ansvarsforsikringsselskab på vegne indklagede:

Efter at have gennemgået sagen må jeg afvise, at Forsikringstager skulle have ageret anderledes ved dine klienters køb af ejendommen, [adresse]. Nedenfor vil jeg redegøre nærmere for dette.

Der blev indgået aftale om køb af ejendommen den 18. september 2022. I forbindelse med handlen blev diverse dokumenter udleveret. Forsikringstager fremgik som rådgiver for dine klienter i handlen. Af købsaftalens pkt. 14 fremgik handlens dokumenter. De relevante dokumenter for nærværende sag må vurderes til at være ejendomsdatarapport af 8. september 2022 samt erklæring fra autoriseret kloakmester for nye kloakker. Der var intet i disse dokumenter, der indikerede, at Forsikringstager skulle have ageret anderledes i sin rådgivning. Af ejendomsdatarapporten fremgik det ligefrem, at der ikke var udstedt påbud på ejendommen vedr. spildevand.

Som det også fremgår af din skrivelse, lader det til, at sælger har modtaget diverse skrivelser fra [kommunen], der ikke er blevet videregivet i forbindelse med handlen, hvorfor ansvaret retteligt må være hos sælger.

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

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

J.nr. 2023-0060 UL

TILBUD PÅ MINIRENSANLÆG BLOKUBE KOMBILANLÆG SO

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

Lev og nedgravning af biokube kombil anlæg 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 minirens anlæg.
Eksisterende ledning fra køkken samt toilet i værksted, føres ligeledes
til minirens anlæg.

Overskydende jord fordeler grundejer selv på grund.

Der tages forbehold for opstigende grundvand, samt forbehold for at det er
muligt at tilkoble minirens anlæg, 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. 2023-0060 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
	Samlet tilbud incl. moms		181.375,00

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

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

J.nr. 2023-0060 UL

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.
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 tvangsbøder 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
- Minirensanlæg
- Åbent og lukket pileanlæg
- Beplantet- eller sandfilteranlæg, med ekstern fosforfældningsløsning ved rensekrav SOP

Vi kan også godkende andre rensemetoder, hvis du kan dokumentere, at den ønskede rensemethode kan leve op til rensekravene.

[...]

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

Kontakt en autoriseret kloakmester for vejledning, herunder om rensmulighederne, og indhentning af tilbud på et renseanlæg der lever op til rensekravet 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.byggomiljoe.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. 2023-0060 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 renseanlæg, 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 får 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. m³ 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 minirenselæg eller pumpestation for håndtering af spildevandet fra ejendommen.

[...].

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

J.nr. 2023-0060 UL

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 kloakoplande. 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. 2023-0060 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 år] 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 år] Se kort 2.10.

[...]

J.nr. 2023-0060 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 klagernes 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 åer] 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 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.

[...]

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.

J.nr. 2023-0060 UL

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. [...].

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har ved deres godkendelse af handlen undladt at oplyse klagerne om, at spildevandsrensningen på ejendommen var utilstrækkelig, og at det på baggrund af den for ejendommen gældende spildevandsplan måtte forventes, at ejeren ville modtage et påbud om forbedring af spildevandsrensningen på ejendommen.

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

J.nr. 2023-0060 UL

Klagerne har tillige indgivet klage over sælgers ejendomsmægler, der stod for salget af ejendommen.

Der er tale om et forhold, der har væsentlig betydning for ejendommen, og indklagede burde derfor have oplyst klagerne herom, herunder at der måtte forventes betydelige udgifter til forbedringen.

Der er tale om forhold, som er normalt forekommende og risikofyldte, hvorfor klagerne var berettiget til at forvente, at disse var omfattet af indklagedes rådgivning. Klagerne har betalt 2.500 kr. mere end indklagedes standardvederlag under henvisning til, at der var tale om en landejendom.

Det fremgår af aftale om juridisk rådgivning, at indklagedes rådgivning indeholder gennemgang af handlens dokumenter. Handlens dokumenter begrænser sig ikke kun til de dokumenter, som sælgers mægler har udleveret, men også til andre relevante dokumenter, som indklagede måtte eller burde være blevet opmærksom på i forbindelse med handlens godkendelse.

Klagerne overtog ejendommen den 5. december 2022, og allerede den 23. januar 2023 modtog klagerne fra kommunen varsel om påbud om spildevandsrensning.

Klagerne fik i handlen udleveret ejendomsdatarapport, hvoraf fremgår, at ejendommen er omfattet af en spildevandsplan, og at ejendommens spildevandsanlæg var "mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, sø eller hav". Disse oplysninger burde have fået indklagede til at gøre sig bekendt med spildevandsplanens indhold og nærmere have undersøgt, hvilken betydning spildevandsplanen havde for ejendommen.

Af spildevandsplanen fremgår direkte i afsnit 2.7.2, at "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 til vandplanerne som spildevandspåvirket, er tilstrækkeligt grundlag for kommunen til at påbyde forbedret spildevandsrensning."

Hverken erklæring fra kloakmester eller kloakplan er relevant i forhold til indklagedes manglende oplysninger til klagerne om spildevandsforholdene. Der er i øvrigt ingen oplysninger i disse dokumenter, der indikerer, at der er ændret i spildevandsforholdene siden 2003.

Klagerne er bekendt med, at sælger allerede i 2010 modtog informationsbrev fra

J.nr. 2023-0060 UL

kommunen, hvori sælger blev gjort bekendt med, at der på ejendommen var et privat renseanlæg, der ikke levede op til miljøkravene.

Kommunen har telefonisk bekræftet over for klagerne, at kommunen på tidspunktet for handlens indgåelse ville kunne have oplyst indklagede nærmere om de faktiske konsekvenser ved de aktuelle spildevandsforhold på ejendommen.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider, at indklagedes køberrådgivning af klagerne har været mangelfuld, og det bestrides derfor, at indklagede har handlet ansvarspådragende.

Af købsaftalen fremgik intet særligt om spildevandsforhold. Ejendomsdatarapporten var fremlagt, og under punktet "Spildevand og drikkevand" fremgik intet om, at der var påbud for ejendommen vedrørende spildevand. Derimod var der vedlagt en erklæring fra 2009 fra en autoriseret kloakmester vedrørende etablering af septiktank og kloakplan.

Indklagede gennemgik handlens dokumenter og købsaftalen. Denne gennemgang gav ikke anledning til yderligere undersøgelser. Spildevandsplanen var ikke en del af handlens dokumenter. Det afvises, at indklagede af egen drift skulle have rådgivet om spildevandsplanen, særligt når ejendomsdatarapporten ikke gav anledning til, at der skulle foretages yderligere undersøgelser. Det bemærkes, at påbuddet fra kommunen først blev givet efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Det er normal praksis, at en køberrådgiver som det klare udgangspunkt kun skal forholde sig til det, der bliver fremsendt som en del af aftalegrundlaget. Såfremt det skulle være sådan, at indklagede af egen drift skulle foretage yderligere undersøgelser i forhold til spildevandsforholdene, kunne der ikke rådgives nærmere om betydningen for den konkrete ejendom, eftersom spildevandsplanen var skrevet så generel, at der ikke kunne udledes noget om et eventuelt påbud i fremtiden for ejendommen.

Det bestrides, at den juridiske aftale om gennemgang af handlens dokumenter kan udvides til at betyde, at indklagede også skal gennemgå dokumenter, der ikke er udleveret af sælgers mægler. Tillægsbetaling til indklagede ved køb af landbrugsejendom ændrer ikke herpå, idet tillægget er begrundet i, at der ved de fleste handler med landbrugsejendomme er ekstra arbejde forbundet med rådgivningen, herunder et antal flere dokumenter, som indgår i handlen. Der er således ikke tale om ekstrabetaling for gennemgang af dokumenter, der ikke er en del af handlen.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at indklagede var klagernes køberrådgiver i forbindelse med klagernes køb af ejendommen. Dette rådgivningsarbejde er omfattet af lov om juridisk rådgivning.

Det følger af lov om juridisk rådgivning § 2, stk. 1, at den, som erhvervsmæssigt yder rådgivning af overvejende juridisk karakter, skal udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik for juridisk rådgivning. Rådgiveren skal herunder udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.

Det følger af aftalen om juridisk rådgivning indgået mellem klagerne og indklagede, at indklagede bl.a. skal gennemgå handlens dokumenter.

Handlens dokumenter var bl.a. 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 på den baggrund burde have undersøgt nærmere, hvilken konkret betydning spildevandsplanen havde for ejendommen – også selvom der ikke i ejendomsdatarapporten fremgik konkrete påbud på ejendommen vedrørende spildevandsforhold.

Af spildevandsplanen fremgik, at de ejendomme, der udleder spildevand direkte til vandmiljøet, vil blive påbudt at forbedre spildevandsrensningen.

Nævnet finder, at der er tale om et forhold, der har væsentlig betydning for ejendommen, og at indklagede som klagernes køberrådgiver derfor var forpligtet til at foretage nærmere undersøgelse og oplyse klagerne herom. Klagerne ville således have haft mulighed for at træde tilbage fra handlen eller eventuelt at forhandle prisen på ejendommen ned.

Nævnet skal bemærke, at indklagede havde denne pligt, uanset om sælgers ejendomsmægler på baggrund af ejendomsdatarapportens oplysninger ligeledes burde have undersøgt forholdene nærmere og have oplyst klagerne herom.

Nævnet finder, at indklagede ved sin handlemåde har udført en mangelfuld køberrådgivning og handlet ansvarspådragende over for klagerne.

J.nr. 2023-0060 UL

Det fremgår af kommunens brev af 27. april 2023 til klagerne, at ejendommen inden 27. april 2026 skal have forbedret spildevandsrensningen.

Nævnet finder herefter, at indklagede skal 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 sælgers ejendomsmægler i klagesagen j.nr. 2023-0061 tillige er fundet erstatningsansvarlig over for klagerne for samme forhold. Indklagede og sælgermægler 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 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