



RETEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 3. januar 2025

Sag BS

Sagsøger1 og Sagsøger2
(advokat

mod

Sagsøgte1 og Sagsøgte2
(advokat

og

Sag BS-

Sagsøgte1 og Sagsøgte2
(advokat

mod

A

(advokat Thomas Birch)

Denne afgørelse er truffet af dommer

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget hovedsagen BS- ROS den 31. januar 2023 og
adcitationssagen BS- -ROS den 23. februar 2023.

Hovedsagen drejer sig om, hvorvidt ejendommen beliggende Adresse1
lider af en mangel, fordi den ikke er separat kloakeret.

Adcitationssagen drejer sig om, hvorvidt A er erstatningsansvarlig for det tab, Sagsøgte1 og Sagsøgte2 lider, såfremt retten tager Sagsøger1 og Sagsøger2 påstand i hovedsagen til følge.

Sagsøger1 og Sagsøger2 har i hovedsagen BS- ROS nedlagt påstand om, at Sagsøgte1 og Sagsøgte2 tilpligtes at betale Sagsøger1 og Sagsøger2 85.000 kr., subsidiært et skønsmæssigt fastsat beløb på ikke under 65.780 kr. Påstandsbetøbet skal tillægges sædvanlig procesrente fra den 11. juni 2020, subsidiært sædvanlig procesrente fra den 11. november 2021, mere subsidiært sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte1 og Sagsøgte2 har heroverfor nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb.

Sagsøgte1 og Sagsøgte2 har under hovedforhandlingen endvidere nedlagt påstand om, at Sagsøger1 og Sagsøger2 skal afholde de omkostninger på i alt 17.250 kr., som Sagsøgte1 og Sagsøgte2 blev pålagt at betale til Sagsøger1 og Sagsøger2 i forbindelse med den forudgående sag om isoleret bevisoptagelse (sag BS-1 -ROS).

Sagsøger1 og Sagsøger2 har protesteret mod, at Sagsøgte1 og Sagsøgte2 påstand udvides som anført.

Retten har under hovedforhandlingen oplyst, at der i dommen vil blive taget stilling til, om retten tillader, at Sagsøgte1 og Sagsøgte2 udvider deres påstand.

Sagsøgte1 og Sagsøgte2 har i adcitationssagen BS- ROS nedlagt påstand om, at A tilpligtes af friholde Sagsøgte1 og Sagsøgte2 for ethvert beløb, som Sagsøgte1 og Sagsøgte2 måtte blive pålagt at betale Sagsøger1 og Sagsøger2 i hovedsagen (BS- ROS) inklusiv renter og omkostninger.

A har heroverfor nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Ved købsaftale, der er underskrevet af parterne den 10. og 11. juni 2020, solgte Sagsøgte1 og Sagsøgte2 ejendommen beliggende Adresse1 (herefter benævnt "Ejendommen") til Sagsøger1 og Sagsøger2

Det fremgår af købsaftalen, at denne blev indgået på grundlag af salgsoptilling udarbejdet den 9. juni 2020, og at køber havde modtaget bl.a. BBR-meddelelse af 27. april 2020 vedrørende Ejendommen, Ejendomsdatarapport af 30. april 2020 og Kommuneplan 2017-2029.

Af salgsoptilling af 9. juni 2020 og BBR-meddelelse af 27. april 2020 fremgår bl.a., at Ejendommen er separatkloakeret.

Det fremgår af Ejendomsdatarapport af 30. april 2020 for Ejendommen bl.a.:

" ...

Spildevandsplan: A1608 – Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Navn på område med kloakopland A1608

Eksisterende kloaktype for området... Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?.....Ja

Planlagt kloaktype.....
Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Årstal for planlagt ændring af status.....2020

Årstal for planlagt ikrafttrædelse.....2020

...

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

..."

Af **A** Kommuneplan 2017-2029 fremgår bl.a., at der er store bydele, der er fælleskloakerede, og at der er udarbejdet en række tillæg til spildevandsplanen, således at plangrundlaget for separering af spildevand og regnvand i byen adskilles.

Den 11. juli 2024 afgav **Anlægsgartner** tilbud til **Sagsøger1** på kloak separering på Ejendommen for 65.780 kr. Ved fakturaer af henholdsvis 23. september 2024 og 30. september 2024 udstedte **Anlægsgartner** fakturaer til **Sagsøger1** for et samlet tilsvarende beløb vedrørende henholdsvis materialer og udført arbejde.

Det fremgår af skønserklæring af 13. juni 2022, der er udarbejdet i forbindelse med isoleret bevisoptagelse under sag BS- -ROS:

"...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse de fulde omkostninger til etablering af et i henhold til kommuneplan 2017-2029, lovligt separat kloakering, herunder til retablering efter kloakarbejder, og omkostninger til byggeplads, toiletvogn og andre nødvendige omkostninger, som følge af kloak arbejdet?

Svar på spørgsmål 1:

Skønsmanden skønner de samlede omkostninger til etablering af separatesystem med genanvendelse af flest muligt ledninger og brønde fra tidligere vil andrage kr. 85.000,00 inkl. moms.

Skitse over nyt system er i bilag A.

Arbejder omfatter:

- Ophugning af gulv i carport, omlægning af adskillelse af regn- og spildevand ved stik til bryggers, etablering af ny regnvandsledning tilstøbning af betongulv.
- Optagning af flisebelægning i indkørsel.
- Indkøb og montering af nyt sandfang foran carport med tilslutning af afløb fra 2 tagedløb samt drænrende.
- Afblænding af stik der ikke længere er i brug.
- Opgravning af rende fra carport til ny skelbrønd i indkørsel, montering af kloakledning frem til etablerede skelbrønd.
- Retablering af belægning med eksisterende sten samt bortkørsel af overskudsjord.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes med udgangspunkt i besvarelse af spørgsmål 1 og kommunens faktiske forsyningsforhold på stedet, venligst oplyse hvornår arbejdet tidligst kan gennemføres, samt om det vil have effekt på prissætningen, hvis arbejdet grundet forsyningsforholdene, ikke kan igangsættes straks, herunder hvilken indvirkning det har på prissætningen? Skønsmanden bedes i denne forbindelse, venligst medtage eventuelle inflation, materialepris udvikling m.v.

Svar på spørgsmål 2:

Oplyst dd. af projektkoordinator **B** fra **Forsyningen** at arbejderne med separat kloakering på **Adresse1** tilendebragt senest d. 1-11-2022. Hvorfor dette er den seneste dag for igangsætning af arbejder på **Adresse1** kan igangsættes.

Forsyningsselskabet oplyser endvidere, at der etableres en gennemløbsbrønd ca. 1 meter inde på grunden og omkring 2 meter fra skel til nabo i nr. . Det nyetablerede regnvandssystem på grunden skal tilsluttes denne brønd.

Estimat udført i Spørgsmål 1 kan anses holdbart frem til denne dato.

...

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes på baggrund af det som Bilag A fremlagte tilbud vedrørende udførelse af kloakseparering på ejendommen **Adresse1** oplyse, hvorvidt dette tilbud er dækkende i henhold til omfang og rimelig for så vidt angår økonomi.

Svar på spørgsmål IA:

Tilbud i Bilag A skønne ikke dækkende.

Skønsmanden har noteret sig følgende forhold:

- Der er afgivet tilbud på afvanding fra 4 tagnedløb uanset, at der er 6 samt en drænrende foran carport.
- Der er ikke afgivet tilbud på etablering af sandfangsbrønd (-e).
- Der er alene afgivet pris på etablering af "Tørledninger". Dette betegner ledningsstykket mellem tagnedløbet og den efterfølgende sandfangsbrønd. Dette ledningsstykke etableres med 30-50 cm jorrdækning og er således ikke frostfrit. Efter sandfangsbrønde ligge ledningerne i frostfri dybde hvilket kræver yderligere opgravning til mindst 70 cm. dybde. Hvorfor der tilkommer yderligere omkostninger hertil.

..."

Forklaringer

Sagsøger1 Ejendomsmægler **Sagsøgte1** og skønsmand har afgivet forklaring.

Sagsøger1 har forklaret, at hun og hendes mand ikke havde gode økonomiske forhold, da de købte den omhandlede ejendom. Hun læste økonomi og var på SU, mens hun arbejdede som vikar. Hendes mand arbejdede på et lager. De ledte efter en billig ejendom. Bl.a. så de på en ejendom på **Vej2** Den kostede 1.995.000 kr. Da de fandt ud af, at den pågældende ejendom skulle klo-

akeres, valgte de at se på noget andet, for de kendte ikke ekstraudgiften til kloakering. De var godkendt til at købe hus for omkring 2 mio. kr. Hvis der skulle laves separat kloakering, ville banken beregne udgiften hertil med i belåningsgrundlaget. Da de så den omhandlede ejendom tænkte de, at de ikke ville få nogen ekstraudgift på den, da ejendommen var separat kloakeret.

Hun blev opmærksom på, at der ikke var separat kloakering, da en nabo sendte en mail til vejens beboere om, at de skulle indhente et samlet tilbud på kloakering. Først tænkte hun, at det ikke var noget, hun og hendes mand skulle bruge til noget, for deres ejendom var allerede kloakeret. En nabo fortalte hende imidlertid, at han ikke mente, at ejendommen var separat kloakeret.

Det var **H** der var mægler på både den ejendom, de endte med at købe, og ejendommen beliggende på **Vej 2**. Da de så den ejendom, de endte med at købe, talte de med mægler om, at det var rart at ejendommen var kloakeret, så de ikke behøvede at tænke på dét. Hvis de havde vidst, at ejendommen ikke var separat kloakeret, havde de ikke købt den. De så også på en ejendom i som de i så fald nok havde set nærmere på. De var i gang med at planlægge at få barn nummer tre og kunne ikke overskue det ekstra arbejde, der var forbundet med kloakering. Desuden havde de ikke økonomi til det.

Da de købte ejendommen, benyttede de en køberrådgiver, hun fandt via Google. Hun tror, hun betalte rådgiveren 10.000 kr. for at bistå med handlen. Det var inklusiv udgiften til skøde og udarbejdelse af refusionsopgørelse.

Det var ikke et omdrejningspunkt for handlen, om der var foretaget separat kloakering på ejendommen. Alle ekstraudgifter var dog væsentlige for dem.

Hun så ikke ejendomsdatarapporten vedrørende ejendommen, da de indgik handlen. Hun ved ikke, om deres køberrådgiver så rapporten. Køberrådgiveren lavede en liste over det, de skulle være opmærksomme på. Listen blev fremsendt til dem pr. mail. Der var mere fokus på ejendommens olietank.

Hun og hendes mand talte ikke med køberrådgiver om kloakeringsforholdene. De spurgte heller ikke køberrådgiver nærmere herom. De brugte en køberrådgiver fordi, hun skulle bruge tiden på deres to børn. Hun drøftede ikke udskrifterne fra byggesagsarkivet med køberrådgiveren. Det er først nu, hun har fundet ud af, hvad et byggesagsarkiv er.

Hun læste de vigtige ting i købsaftalen og salgsopstillingen. De vigtige ting var prisen, varmekonsumet pr. år, antal værelser og m² osv.

Det er fire år siden, de købte ejendommen. Hun har indhentet det tilbud på separat kloakering af 11. juli 2024 fra **Anlægsgartner** som er

fremlagt i sagen. Selskabet afgav i 2021 samme tilbud. I 2024 sagde de, at de kunne holde samme pris, og de sendte et nyt tilbud, som hun kunne acceptere. Det er det billigste tilbud, hun har fået. Hun har indhentet mindst 5-6 andre tilbud. Efter, der blev afholdt syn og skøn, kontaktede hun en, som gav hende en pris på 90.000 kr. Det kunne hun ikke betale, og derfor ledte hun videre. Prisen på 65.087 kr. var den pris, det ville koste pr. ejendom, hvis alle ejendomme på hele vejen skulle kloakeres. Hun ved ikke, om de andre på vejen har benyttet samme entreprenør. Hendes mand hjalp entreprenøren med at lægge fliserne i indkørslen. Det fremgår ikke af tilbuddet, at hendes mand selv skulle udføre noget af arbejdet. Det var noget, de aftalte mundtligt med entreprenøren, som derfor gik med til at fastholde det oprindelige tilbud.

Hun og hendes mand modtog på et tidspunkt et påbud fra kommunen om, at kloakken skulle laves. Det var vist i 2023. Hun mener, at der var frist til at få det lavet senest i april 2024, men hun fik udskudt fristen, fordi hun på daværende tidspunkt var på SU.

De to fakturaer fra **Anlægsgartner** af henholdsvis 23. september 2024 og 30. september 2024 er begge betalt. Den ene er betalt via en veninde, der hedder **D** som hun nu skylder pengene til. Den anden har hun selv betalt.

Ejendomsmægler har forklaret, at han er indehaver af **H** i , som forestår ca. 180 ejendomshandler om året. Det var **H** der solgte ejendommen beliggende ^A**Adresse1** . Han var ikke selv involveret i handlen. Det var en af hans medarbejdere, der tog sig af den.

Da **H** i fik ejendommen til salg, havde den allerede været til salg hos en anden mægler. Han ved, at prisen på ejendommen blev sat et par hundrede tusinde ned i forhold til det, den tidligere mægler havde haft ejendommen til salg for. **H** udbød ejendommen til salg for ca. 2,2 mio. kr. og endte med at sælge den for 2,1 mio. kr. Ejendommens pris blev reduceret med i alt 300.000 kr. Det var nok en reduktion til den høje side på det pågældende tidspunkt. Han ved ikke, hvorfor det var nødvendigt at sætte ejendommens pris så meget ned for at få den solgt. Han mener, at de satte den pris, der var den rette i markedet på det pågældende tidspunkt. Han ved ikke, hvorfor ejendommen blev solgt til 100.000 kr. mindre end det, de havde udbudt den til. Han var ikke involveret i prisforhandlingerne. Handlen blev gennemført for fire år siden. Han husker derfor ikke, om han hørte noget om særlige drøftelser omkring ejendommens kloakeringsforhold. Problematikker omkring en ejendom, der er til salg, drøftes på kontoret. Han husker ikke, at der blev drøftet noget specifikt vedrørende denne ejendom.

Handlens dokumenter fremgår af købsaftalen. De dokumenter, der fremgår af købsaftalen, er ret standardmæssige. Der er ikke noget, der springer i øjnene.

I bagklogskabens klare lys kan han godt se, at det er specielt, at det af ejendomsdatarapporten side 17/23 fremgår, at ejendommen er separatkloakeret, og at det af side 14/23 fremgår, at området er fælleskloakeret, og at der er planlagt separatkloakering i 2020. Der kan dog være tilfælde, hvor man på selve grunden har gjort klar til separatkloakering, før kommunen har lagt de nødvendige rør i vejen. Der behøver således ikke at være modstrid mellem det, der står på de to sider. Hvis han havde været køberrådgiver, kunne han måske godt have fundet på at spørge ind til det.

Han har aldrig oplevet, at oplysningerne i ejendomsdatarapporten har været forkerte. H har aldrig ud af, at der var fejl i rapporten. De havde en oplysning om, at der var separat kloakeret.

Ejendomsdatarapporten er baseret på en masse oplysninger, der trækkes fra kommunens register.

Han har efterfølgende været i en dialog omkring indholdet af ejendomsdatarapporten. Det var måske fordi, der blev klaget over H til Dansk Ejendomsmæglerforening. Foreningen udtalte, at H havde gjort, hvad de kunne, og at de havde opfyldt deres undersøgelsespligt. Han har ikke tidligere oplevet, at der har været fejl i kommunens oplysninger.

H gennemgår ikke handlens dokumenter med sælger. Mægler laver en salgsopstilling og sender den til sælgers bemærkninger. Det er kun de bilag, der springer i øjnene, der gennemgås. I denne sag var der ikke grund til at gennemgå nogen bilag.

Hvis det havde fremgået, at ejendommen var fælleskloakeret, ville det i et vist omfang have haft betydning for vurderingen af ejendommen. I de fleste sager, han har hørt om, har det kostet 25-50.000 kr. at få lavet separat kloakering.

H har ikke siden 2020 solgt andre ejendomme på Adresse1 . Han har ikke hørt om en problemstilling, som svarer til problemstillingen i den foreliggende sag.

Han ved ikke, om hans medarbejder havde Sagsøger1 og Sagsøger2 med ude at se på andre ejendomme end den, de endte med at købe.

Det fremgår af BBR-meddelelsen for ejendommen, som H indhentede, at ejendommen er separatkloakeret. Han har tidligere oplevet, at der er fejl i BBR-meddelelsen. Han har dog ikke oplevet, at der har været fejl i punktet vedrø-

rende kloakeringsforhold. **H** vejleder ikke sælger om, at denne skal huske at opdatere BBR-meddelelsen, men sælger gøres opmærksom på, at denne skal kontakte **H** hvis der er noget, der ikke er rigtigt. Hvis man ved, at der er forskel på de faktiske forhold og det, der fremgår af BBR-meddelelsen, skrives det normalt i salgsopstillingen eller som minimum i købsaftalen.

H kan ikke ændre i BBR-meddelelsen. Det er alene sælger, der i et vist omfang kan ændre denne. Sælger kan skrive til kommunen, og så er det op til kommunen at vurdere, om forholdet skal rettes.

Når der på købsaftalens side 5 blev anført et afsnit vedrørende BBR-meddelelsen, var det for at gøre køber opmærksom på, at der var fejl i meddelelsen. Køber måtte herefter tage stilling til, om det var noget, man ville gøre noget ved.

Sagsøgte1 har forklaret, at han og hans daværende hustru, **Sagsøgte2** boede på **Adresse1** fra 2006 til 2020. De solgte huset til sagsøgerne. Han har tidligere været buschauffør. Nu er han førtidspensionist på grund af en rygskade. **Sagsøgte2** arbejder i hjemmeplejen. Den omhandlede ejendom er den eneste, han har solgt.

Ejendommen var først til salg i seks måneder via **J**. Den blev udbudt til salg for 2.395.000 kr. Han og **Sagsøgte2** valgte at skifte ejendomsmægler, fordi ejendommen ikke blev solgt. Prisen blev reguleret til 2.200.000 kr., da ejendommen blev sat til salg via **H**.

Så vidt han husker, gik der en måned, fra de satte ejendommen til salg via **H** og til de fik et købstilbud fra sagsøgerne.

Ejendommen blev solgt for 2.100.000 kr., for det var det bud, sagsøgerne kom med. Han og **Sagsøgte2** ville sælge ejendommen, fordi de skulle skilles.

4-5 måneder efter, at handlen gik igennem, hørte han for første gang om problemet med kloaksepareringen. Det var da **H** skrev og spurgte, om der var lavet separatkloakering.

Han husker ikke, om han har set mail af 8. juli 2022 fra **Sagsøgers advokat** til **Sagsøgtes1's** mail før. Det er hans mailadresse, mailen er sendt til. Når han ser mailen i dag, vil han tro, at det var første gang, han hørte om problemer med kloakeringen på ejendommen, men han er ikke sikker.

Han og hans daværende hustru har ikke lavet kloakering på ejendommen, mens de har boet der. De har heller ikke søgt kommunen om at lave noget om på ejendommen. Han kan ikke huske, at han i den tid, han har boet på ejendommen, har bedt kommunen om at ændre noget i BBR vedrørende ejendommen.

Han kan ikke huske, at han på noget tidspunkt har set BBR-meddelelsen for ejendommen før. Han var ikke klar over, at ejendommen i 2014 blev registreret som kloaksepareret.

Adspurgt, om han husker, at han så den salgsoptilling, H udarbejdede, inden købsaftalen blev indgået, forklarede han, at han fik noget materiale fra ejendomsmægleren. Han var dog midt i en skilsmisse og læste derfor ikke det, han modtog, detaljeret igennem.

Da han og hans hustru købte ejendommen, så de ikke dokumenterne igennem. Han har aldrig set på dem. Det er sådan, han er. De havde ikke en advokat eller anden rådgiver, der bistod dem med købet. De havde kun en advokat, der lavede papirarbejdet for dem. Advokaten lavede skødet og fik tinglysningen på plads.

Han husker ikke, om han har modtaget kommuneplanen. Han erindrer heller ikke at have modtaget en BBR-meddelelse.

Skønsmand har forklaret, at han vedstår indholdet af skønserklæringen. Priserne har dog nok ændret sig lidt, da erklæringen er ved at være to år gammel. Det tekniske er ikke forandret. Det er de samme rør. Omkostningerne til materiale er ikke ret høje. Det meste er løn. Rør er ikke så dyre.

Der er tre forhold vedrørende kloakeringen, der skal ændres. Der skal laves et nyt system. Det gamle system skal lukkes ned, og det hele skal reetableres bagefter. Man skal lave en selvstændig løsning. Det er det nemmeste. Hans løsning er med fuld reetablering bagefter.

Fra 2022 til i dag er priserne steget med 13,6 %. Det fremgår af et index, der viser, hvordan priserne har udviklet sig.

Parternes synspunkter

Sagsøger1 og Sagsøger2 har i sit påstandsdokument anført:

"... Sagsøger har i henhold til Kommunens krav om etablering af separat kloakering, fået dette udbedret, hvilket grundet dels eget arbejde, og dels genanvendelse af gamle rør, er blevet begrænset til 65.780.

Som ... bilag ... fremlægges tilbud og faktura for udført arbejde og faktura er nu betalt, selv om der mangler at blive reetableret efter gravearbejder, på retmæssig vis.

Det fremgår af sagsøgtes svarskrift ..., at sagsøgte anerkender, at der ikke var sket separat kloakering i sagsøgtes ejertid, og at registreringen i sagsøgtes ejertid, den 7. juli 2014, skete ved en af Kommunen fejlagtig registrering.

Det er derfor anerkendt, at sagsøgte ved egen erhvervelse af ejendommen, overtog en ejendom uden separat kloakering, og anerkendt, at sagsøgte solgte ejendommen igen til sagsøger, med bevidst registreret separat kloakering.

Det har derfor været åbenbart, eller burde have været åbenbart, for sælger, at ejendommens kloakeringsmæssige karakter havde ændret sig, uden at sagsøgte selv havde foretaget nogle ændringer på ejendommen eller i BBR. Denne ændring var sagsøgte ene om at opdage, da sagsøgte alene havde kendskab til disse oplysninger, og sagsøgte burde derfor have oplyst om, at der var tale om en fejlregistrering i BBR, således at sagsøgerne kunne forholde sig til dette spørgsmål i forbindelse med handlen.

Det er via Kommunens kloakeringsplan dokumenteret, at omkostningen er aktuel, og Kommunens reaktionsmuligheder, vil medføre et tab, som ikke ligger under det som er dokumenteret ved syn og skøn.

Det gøres derfor overordnet gældende,

at ejendommen lider af en væsentlig mangel, idet ejendommen ikke lever op til de kommunale krav om separat kloakering som følger af kommunal planlægning, på trods af sagsøgtes oplysninger herom...

Det er sagsøgtes forpligtelse at sikre, at de oplysninger som videregives til sagsøger i forbindelse med handlen, er korrekte og at sagsøger kan støtte ret herpå.

Sagsøgte købte ikke ejendommen med separat kloakering, og eftersom sagsøgte har boet i ejendommen i 13 år, og efter oplysningsskemaet ... uden at have foretaget kloakeringsarbejder, måtte sagsøgte være vidende om, at oplysningerne om separat kloakering, var forkerte.

Den manglende loyale oplysning fra sagsøgtes side, har medført et tab på mellem kr. 65.780 ... og kr. 85.000, jf. skønserklæring af 13. juni 2022... svar på spørgsmål 1, idet sagsøger over for Kommunen, som forpligtet, har tilsikret tilslutning til separat kloakering, i henhold til kommuneplan ... og ejendomsdatarapport

Det gøres gældende, at sagsøgte er erstatningsansvarlig for sagsøgers tab, og at betingelserne for erstatning er opfyldt, subsidiært, at sagsøgte er forpligtet til at give et nedslag i købesummen, svarende til mellem kr. 85.000-65.780, idet der er tale om en væsentlig mangel, som ved loyal oplysning herom i forbindelse med handlen, ville have medført en drøftelse og nedslag i henhold til sædvanlig markedspris for separatkloakering. Det bemærkes, at selv om der alene er faktureret kr. 65.780 for udskiftning af kloakeringen, er der som følge genanvendelse af rør og eget arbejde, foretaget en begrænsning af den økonomiske udgift, som ikke kan medføre en begrænsning i opgørelse af tabet. Idet rør ikke er udskiftet, som tilsikret af sagsøgte, skal eksisterende rør udskiftes før det ellers ville være tilfældet, hvis sagsøger havde leveret som aftalt, og medfører ikke, at tabsopgørelsen kan tilsidesættes. Det gøres subsidiært gældende, at såfremt Retten ikke tiltræder sagsøgers principale påstand på kr. 85.000 i henhold til skønserklæringens opgørelse, bør Retten fastsætte et skønsmæssigt beløb, på ikke under 65.780, idet eget arbejde og genanvendelse af rør, bør kapitaliseres og tillægges det faktiske betalte beløb for etablering af separat kloakering.

Der bemærkes, at der ikke er fremlagt dokumentation for Kommunens postulerede ansvarspådragende adfærd, og sagsøgte må løfte bevisbyrden herfor, såfremt et sådan anbringende skal kunne medføre betydning under retssagens behandling.

Uanset om Kommunen adciteres eller ej, er sagsøgte i forholdet til sagsøger, den ansvarlige og dermed rette part under retssagen.

Det fastholdes derfor, at sagsøgte er pligtig at betale i henhold til sagsøgers påstand, enten som følge ansvarsgrundlaget som er dokumenteret, eller som følge mangler.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgte og adciterede i relation til sagens omkostninger, skal friholdes sagsøger, som følge det mellem disse parter, postulerede krav...."

Sagsøgte1 og Sagsøgte2 har i sit påstandsdokument i hovedsagen anført:

"Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende gældende:

Det bestrides *ikke*, at ejendommen **Adresse1** faktisk *ikke* var kloaksepareret (adskillelse af regnvand og kloakvand) på tidspunktet for parternes indgåelse af den ... fremlagte købsaftale vedrørende ejendommen.

Det fremgår af købsaftalen (pkt. 5), at handlen er omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kapitel 1, som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelbeføjelser gældende overfor sælger.

Spørgsmålet om ejendommens kloakeringsforhold, var ikke genstand for drøftelse eller spørgsmål i forbindelse med handlens gennemførelse.

Sagsøger var i forbindelse med købet af ejendommen repræsenteret af køberrådgiver, idet købermægler **C** repræsenterede sagsøger i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen.

Oplysningen om kloakseparering fremgik af parternes købsaftale, som på sagsøgtes vegne blev udarbejdet af ejendomsmæglervirksomheden **H**

Sagsøgte havde ikke kendskab til at ejendommen ikke var kloaksepareret eller at ejendommen var blevet registreret som kloaksepareret af **A**

Derved har sagsøgte ikke i forbindelse med handlen udvist erstatningspådragende svig ved at oplyse forhold vedrørende ejendommen, som ikke var korrekte.

Der foreligger intet ansvarsgrundlag for sagsøgte, hvorfor der allerede af den grund, ikke kan rejses et erstatningskrav mod sagsøgte.

De forhold (vedrørende kloakseparering af ejendommen) som viste sig at være forkert registreret i BBR, er registreringer foretaget ensidigt af **A** (adciterede) uden sagsøgtes kendskab hertil.

Adciterede **A** har erkendt fejlagtigt at have registreret ejendommen som kloaksepareret, uanset at det faktisk ikke var tilfældet.

På tidspunktet for parternes indgåelse af købsaftalen, var der ikke fra kommunens side krav om kloakseparering. Dette krav er først fra kommunens side rejst senere, men indgik i kommunens spildevandsplan, således som det også fremgår af kommuneplanen, som sagsøger blev oplyst om i forbindelse med handlens indgåelse.

Sagsøger har desuden ikke dokumenteret sit tab. Skønsmandens estimat af omkostningerne, kan ikke instituere at udgøre et grundlag for opgørelsen af sagsøgers tab, idet det ikke er oplyst, hvorvidt omkostningen er afholdt og i givet fald, hvordan den faktiske omkostning kan opgøres.

Der er i øvrigt heller ikke grundlag for et forholdsmæssigt afslag i købesummen, da betingelserne herfor ikke er opfyldt, herunder at det rejste krav på DKK 85.000, alene udgør ca. 4 % af købesummen, hvilket er under end den i retspraksis fastsatte bagatelgrænse for forholdsmæssigt afslag.

Sagsøgerne burde og kunne have rettet et direkte krav mod A

A der har optrådt culpøst i sagen, derved at en medarbejder fra A fejlagtigt har foretaget en registrering af ejendommen som separat kloakeret i 2014, uanset at dette ikke var tilfældet. Angiveligt er en lang række af ejendomme i A på tilsvarende vis fejlagtigt registreret som kloaksepareret.”

Sagsøgte1 og Sagsøgte2 har i sit påstandsdokument i adcitationssagen anført:

”...Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende gældende:

Adciterede er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for ethvert tab adcitanten måtte lide i forbindelse med hovedsagen.

Adciterede har i adcitationsduplikken i forbindelse med besvarelsen af adcitantens processuelle opfordring ADC 1 oplyst, at adciterede *ikke* bestrider, at en medarbejder hos A den 7. juli 2014 foretog en fejlregistrering i BBR-registret, hvorved den i sagen omhandlede ejendom blev registreret som separatkloakeret. Adciterede har derved pådraget sig et erstatningsansvar...”

A har i sit påstandsdokument i adcitationssagen anført:

”... Sagen udspringer af en købsaftale indgået mellem **Sagsøger1** og **Sagsøger2** som købere og **Sagsøgte2** og **Sagsøgte1** som sælgere den 11. juni 2020 vedrørende ejendommen beliggende **Adresse1**

Det fremgik af salgsdokumenterne, herunder BBR-meddelelse af 27. april 2020..., at der var etableret separatkloakering på ejendommen. Efter handlens gennemførelse viste det sig imidlertid, at ejendommen tilsyneladende ikke var separatkloakeret.

Ifølge den på salgstidspunktet gældende kommunalplan var der krav om separatkloakering på ejendommen, hvorfor **Sagsøger1** og **Sagsøger2** gør gældende, at de vil blive pålagt at etablere separatkloakering med en udgift på 85.000 kr. til følge. Ejendommen er derfor ifølge

Sagsøger1 og **Sagsøger2** solgt til dem med en faktisk mangel, som har påført dem et erstatningsberettigende økonomisk tab.

^{Sagsøgte2} og **Sagsøgte1** har anført, at de eller deres ejendomsmægler har "videregivet oplysninger" fra **A** til køberne om, at kloakken på ejendommen var separatkloakeret. Forholdet er rettere det, at ^{Sagsøgte2} og **Sagsøgte1** og/eller deres ejendomsmægler har videregivet oplysninger til køberne fra BBR-registeret.

Det bestrides ikke, at en medarbejder hos **A** den 7. juli 2014 foretog en fejlregistrering i BBR-registret, hvorved den i sagen omhandlede ejendom blev registreret som separatkloakeret. Dette ændrer dog ikke, at ^{Sagsøgte2} og **Sagsøgte1** har ejet ejendommen siden 2006, jf. udskrift fra tinglysning.dk

^{Sagsøgte2} og **Sagsøgte1** har således været bekendt med ejendommens kloakeringsforhold igennem mange år – såvel forud for som efter juli 2014. Det bemærkes hertil endvidere, at der fremgår bl.a. følgende af BBR-Meddelelsen ...:

"Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via emailadressen eller telefonnr

...

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning ...

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtig".

Derudover bemærkes det, at separatkloakering var besluttet i lokalplanen på tidspunktet for ^{Sagsøgte2} og **Sagsøgte1** salg af ejendommen. Separatkloakering skulle således have været foretaget af ^{Sagsøgte2} og **Sagsøgte1** i alle tilfælde, hvorfor ^{Sagsøgte2} og **Sagsøgte1** enten skulle have afholdt udgiften hertil, inden salget af ejendommen, eller givet et afslag i købesummen i forbindelse med handlen.

Det bestrides på den baggrund, at **A** kan pålægges et erstatningsansvar for fejl i ejendommens BBR-oplysninger.

Det er således ejendomsejeren, der til enhver tid har ansvaret for, at oplysningerne om en ejendom i BBR-registret er korrekte. Af samme grund har

A ikke ansvaret for, at oplysningerne i ejendommens BBR-Meddelelse var korrekte på tidspunktet for adcitanternes overdragelse af ejendommen til **Sagsøger1** og **Sagsøger2** i 2020.

Det bemærkes hertil, at den fejlagtige ændring af oplysningerne om separatkloakering på ejendommen blev foretaget i juli 2014, da adcitanterne var ejere af ejendommen, som de erhvervede i maj 2006. Henset til at ejendommen først blev solgt af adcitanterne i 2020, og at adcitanterne også i forhold til køber er ansvarlige for, at oplysningerne om ejendommen i salgsmaterialet er korrekte, er der intet grundlag for at pålægge A et erstatningsansvar, hvis adcitanterne i øvrigt måtte blive pålagt et ansvar overfor **Sagsøger1** og **Sagsøger2**.

Det følger endvidere af kendelse af 25. august 2023..., at der ikke er grundlag for at pålægge A erstatningsansvar i anledning af den af kommunens medarbejder foretagne fejlregistrering i BBR-registret i juli 2014.

Adcitanterne har derudover ikke godtgjort, at de har lidt et erstatningsberettigende økonomisk tab. Separatkloakering af ejendommen, som adcitanterne solgte i 2020, var allerede besluttet forud for ejendomshandlen, hvilket adcitanterne var bekendt med. Adcitanterne var også bekendt med, at ejendommen ikke var separatkloakeret, hvorfor adcitanterne enten skulle have afholdt udgiften til separatkloakering, inden salget af ejendommen, eller givet et afslag i købesummen i forbindelse med handlen. ..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Det lægges som ubestridt til grund, at Ejendommen var fælleskloakeret på tidspunktet for indgåelse af købsaftalen mellem **Sagsøgte1** og **Sagsøgte2** samt **Sagsøger1** og **Sagsøger2**.

Efter indholdet af købsaftalen samt de til købsaftalen hørende bilag, herunder salgsopstillingen og BBR-meddelelsen, finder retten, at **Sagsøger1** og **Sagsøger2** på tidspunktet for købsaftalens indgåelse havde grund til at tro, at Ejendommen var separatkloakeret.

Retten lægger efter det oplyste til grund, at A forud for købsaftalens indgåelse havde truffet en beslutning vedrørende kloakeringen i det område, hvor Ejendommen er beliggende, hvorefter den til enhver værende ejer

af Ejendommen ville blive forpligtet til at etablere separatkloakering på Ejendommen.

Under disse omstændigheder finder retten, at Ejendommen lider af en mangel.

Efter det oplyste lægger retten til grund, at den fejlagtige oplysning om Ejendommens kloakeringsforhold i salgsoptillingen og BBR-meddelelsen, som købsaftalen henviser til, skyldes, at en medarbejder i A den 7. juli 2014 foretog en fejlregistrering i BBR-registeret, således at Ejendommen blev registreret som separatkloakeret.

Sagsøgte1 har forklaret, at han og Sagsøgte2 erhvervede Ejendommen i 2006. Det lægges som ubestridt til grund, at Ejendommen på daværende tidspunkt var registreret som fælleskloakeret. Sagsøgte1 har endvidere forklaret, at han og Sagsøgte2 ikke i deres ejertid ændrede på Ejendommens kloakeringsforhold.

Retten finder, at det under disse omstændigheder er godtgjort, at Sagsøgte1 og Sagsøgte2 på tidspunktet for indgåelse af købsaftalen med Sagsøger1 og Sagsøger2 vidste eller burde have vidst, at oplysningerne om Ejendommens kloakeringsforhold i BBR-meddelelsen og salgsoptillingen, som købsaftalen henviste til, ikke afspejlede de faktiske forhold.

Herefter, og da Sagsøgte1 og Sagsøgte2 ved deres underskrift af købsaftalen erklærede, at oplysningerne i salgsoptillingen var korrekte, finder retten, at de har handlet ansvarspådragende i forhold til Sagsøger1 og Sagsøger2 som derfor kan kræve deres tab erstattet.

Det forhold, at parterne har aftalt, at lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom finder anvendelse på købsaftalen, kan i et tilfælde, som det foreliggende, hvor manglen vedrører Ejendommens kloakeringsforhold, ikke føre til andet resultat. Retten har herved efter indholdet af skønserklæringen lagt til grund, at den del af kloakken, der skulle ændres for at opnå separatkloakering, er placeret uden for bygningens fundament.

Retten lægger efter Sagsøger1 forklaring samt det i øvrigt oplyste til grund, at Sagsøger1 og Sagsøger2 har opfyldt et af A udstedt påbud om at ændre Ejendommens kloakeringsforhold, således at der nu er etableret separatkloakering på Ejendommen. Det lægges efter det oplyste endvidere til grund, at udgiften hertil udgjorde 65.780 kr. Herefter, og da det ikke er godtgjort, at Sagsøger1 og Sagsøger2 derudover har haft dækningsberettigede udgifter til etablering af separatkloakering på Ejendommen, tages Sagsøger1 og Sagsøger2 subsidiaire påstand til følge som anført nedenfor. Hverken det forhold, at

Sagsøger2 efter **Sagsøger1** forklaring selv har hjulpet til i forbindelse med reetableringen af grunden, eller indholdet af skønserklæringen af 13. juni 2022 kan føre til andet resultat.

Spørgsmålet er herefter, om **A** er ansvarlig for det tab, ^{Sagsøgte1} og **Sagsøgte2** lider ved at skulle betale erstatning til **Sagsøger1** og **Sagsøger2**

Kommune har som nævnt ikke bestridt, at en medarbejder i kommunen den 7. juli 2014 foretog en fejlregistrering i BBR-registeret, hvorved Ejendommen blev registreret som separatbloakeret.

Retten lægger efter det oplyste, herunder indholdet af ejendomsdatarapporten og Kommuneplanen, til grund, at ^{Sagsøgte1} og **Sagsøgte2** ville blive forpligtet til at etablere separatbloakering på Ejendommen og afholde udgiften hertil, såfremt de ikke havde solgt Ejendommen. Efter det oplyste, herunder vidnet ^{Ejendomsmægler} forklaring, lægger retten endvidere til grund, at værdiansættelsen af Ejendommen – og dermed den endelige salgspris – ville have afspejlet udgiften til etablering af separatbloakering, således at salgsprisen havde været lavere, hvis Ejendommens rette bloakeringsforhold var blevet afdækket inden købsaftalens indgåelse.

Under disse omstændigheder findes det ikke godtgjort, at **Sagsøgte1** og ^{Sagsøgte2} har lidt et tab som følge af fejlregistreringen i BBR-registeret. Ringsted Kommunes påstand om frifindelse tages derfor til følge.

Sagsomkostninger

Retten træffer bestemmelse om sagsomkostninger, selvom der ikke er nedlagt påstand herom, jf. retsplejelovens § 322, stk. 1. Herefter, og da **Sagsøger1** og **Sagsøger2** findes at have haft tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser i hovedsagen uden udsættelse af hovedforhandlingen, tages også den af **Sagsøgte1** og **Sagsøgte2** under hovedforhandlingen nedlagte påstand om sagsomkostninger under påkendelse.

Efter hovedsagens udfald findes der ikke at være grundlag for, at **Sagsøgte1** og **Sagsøgte2** der er den tabende part, skal have dækket de omkostninger, de blev pålagt at betale til **Sagsøger1** og **Sagsøger2** i forbindelse med den forudgående sag om isoleret bevisoptagelse (sag BS-1 -ROS). **Sagsøgte1** og **Sagsøgte2** påstand herom tages derfor ikke til følge.

Retten finder, at **Sagsøger1** og **Sagsøger2** afhjælpning af skønsmanden under hovedforhandlingen ikke har været nødvendig til sagens forsvarelige førelse. Retten har herved lagt vægt på, at afhjælpningen i det væsentligste havde til formål at fastlægge omkostningerne til udbedring af den omhand-

lede mangel, selvom manglen rent faktisk var udbedret og udgiften hertil var afholdt på tidspunktet for hovedforhandlingen. Uanset sagens udfald findes der herefter ikke at være grundlag for at lade **Sagsøgte1** og **Sagsøgte2** afholde udgiften til skønsmandens honorar for afhjælpning under hovedforhandlingen. **Sagsøger1** og **Sagsøger2** skal derfor endeligt afholde skønsmanden honorar på 3.750 kr. inklusiv moms.

Retten bemærker, at **Sagsøger1** og **Sagsøger2** i medfør af retsafgiftslovens § 9, stk. 1, nr. 3, er fritaget for betaling af retsafgift.

Sagsomkostningerne i hovedsagen er efter sagens værdi, forløb og udfald herefter fastsat til dækning af advokatudgift med 20.000 kr. **Sagsøger1** og **Sagsøger2** er ikke momsregistrerede.

Sagsomkostningerne i adcitationssagen er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 20.000 kr. **A** er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte1 og **Sagsøgte2** tilpligtes at betale **Sagsøger1** og **Sagsøger2** 65.780 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

A frifindes.

Sagsøgte1 og **Sagsøgte2** skal til **Sagsøger1** og **Sagsøger2** betale sagsomkostninger med 20.000 kr.

Sagsøgte1 og **Sagsøgte2** skal til **A** betale sagsomkostninger med 20.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

Sagsøger1 og **Sagsøger2** skal endeligt afholde udgiften til skønsmanden honorar på 3.750 kr. inklusiv moms.