

UfR 2009 s. 1729 H

Kort resumé

Afslag i anledning af jordforurening fastsat på grundlag af opfattelsen af forureningen på handelstidspunkt uden hensyn til, at vurderingen af en forurening som den pågældende senere er blevet mildere. Herved henvist til, hvorledes forureningen ville have påvirket købsaftalen, hvis parterne havde kendt den. Afslaget fastsat som svarende til værdiforringelsen, ca. 38 % af købesummen

Kommentar

1) Henvisningen til, hvorledes forureningen ville have påvirket købsaftalen, hvis parterne havde kendt den, er tydeligvis inspireret af tilkendegivelsen om betingelsen for afslag i den ledende dom, UfR 2004 s. 1873 H. Denne dom lægger den centrale vægt på, hvad parterne ville have aftalt, hvis manglen havde været bragt på bane under salgsforhandlingerne. Og hvis forureningen havde været fremme under salgsforhandlingerne i sagen her, ville parterne naturligvis have forholdt sig til den på grundlag af de regler, der var gældende på dette tidspunkt. Se i øvrigt nærmere om UfR 2004 s. 1873 H Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3.

2) Et sjældent eksempel på udmåling af et afslag som svarende til værdiforringelsen.

Resumé

S købte ca. 1993 en byggegrund af en kommune og byggede et hus på grunden. I 1998 solgte S ejendommen til K for ca. 2,1 mio. kr. Det fremgår ikke, om der ved salget blev gjort af huseftersynsordningen (men spørgsmålet er også uden betydning).

I 2000 blev ejendommen registreret som muligt forurenede, og det fremgår, at ejendommen var forurenede med tjæreprodukter som følge af, at der tidligere havde været en tjæreplads for fiskere på grunden. En teknisk skønsmand angav forskellige udbedringsmuligheder og angav udgifterne herved både på skønstidspunktet og på tidspunktet for handlen mellem S og K (på det sidstnævnte tidspunkt i størrelsesordenen omkring 300.000 kr.). En skønsmand, der var ejendomsmægler, angav værdiforringelsen på tidspunktet for handlen mellem S og K til 800.000 kr.

Sagen blev anlagt af K mod S i 2002 med påstand om et afslag i købesummen. S adciterede den kommune, som han havde købt grunden af, med påstand om friholdelse.

I 2005, dvs. mens sagen verserede for landsretten, forhøjede Miljøministeriet grænseværdierne for tjæreforurening og udarbejdede et lovforslag om ændring af loven om forurenede jord. Det synes at fremgå, at ejendommen ville udgå af registreringen som forurenede, hvis lovforslaget blev vedtaget.

Byretten lagde til grund, at ejendommen var registreret som forurenede, fordi der på grunden var tjæreprodukter, der oversteg Miljøstyrelsens kva-

litetskrav, og at der var tale om en sundhedsskadelig forurening. Forureningen var derfor en mangel ved ejendommen. Landsretten tiltrådte disse udtalelser.

Landsretten udtalte videre, at K herefter havde krav på et afslag i købesummen. Landsretten henviste endvidere til (lidt sammentrængt gengivet), at der ved bedømmelsen af, hvorledes forureningen ville have påvirket aftalen mellem S og K, hvis de havde kendt den, måtte lægges vægt på den dagældende viden og tages udgangspunkt i omkostningerne til afværgeforanstaltninger efter dagældende praksis. Det var derfor uden betydning, at jordkvalitetskriterierne var ændret i 2005, ligesom lovforslaget om ændring af loven om forurenede jord var uden betydning. Landsretten stadfæstede herefter en afgørelse fra byretten, hvorefter S skulle betale et afslag på 800.000 kr. til K.

Landsretten tiltrådte endvidere en afgørelse fra byretten, hvorefter der ikke var grundlag for at pålægge den kommune, der havde solgt ejendommen til S, erstatningsansvar over for S, og stadfæstede en afgørelse fra byretten om, at kommunen skulle betale et afslag på 100.000 kr. til S, svarende til købesummen ved salget fra kommunen til S. (Der var enighed mellem kommunen og S om, at et afslag i givet fald skulle fastsættes til beløbet 100.000 kr.).

S indbragte sagen for Højesteret, der imidlertid stadfæstede landsrettens afgørelse i henhold til grundene.