

Kort resumé

Ved byrettens dom blev sælger anset erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om en nedgravet olietank, der ikke var i brug, og som havde medført olieforurening af grunden, da sælger kendte eller burde kende olietankens eksistens. Både byretten og landsretten statuerede endvidere følgende: Sælgers sælger var ikke erstatningsansvarlig over for sælger, da sælger ved sit køb af ejendommen kendte eller burde kende olietankens eksistens, og sælgers sælger skulle heller ikke betale afslag, da det ikke var bevist, at der var sket olieforurening ved sælgers køb af ejendommen.

Kommentar

I dommen nævnes nogle erklæringer i skødet fra sælgers sælger. Det fremgår ikke, hvad disse erklæringer gik ud på.

Landsrettens begrundelse for frifindelsen af sælgers sælger for at betale afslag svarer til en lignende begrundelse i byretsdommen. Som nævnt gik begrundelsen ud på, at det ikke var bevist, at ejendommen var olieforurennet ved salget, dvs. at olietanken ikke var begyndt at lække på dette tidspunkt.

Denne begrundelse er ikke i overensstemmelse med sædvanlige forestillinger om, hvornår en mangel skal være til stede for at give køber mangelsbeføjelser. Normalt kræves det ikke, at manglen har givet sig udslag på købstidspunktet, idet det er tilstrækkeligt, at manglens årsag var til stede på dette tidspunkt. Den nedgravede og ikke afblændede olietank var årsagen til olieforureningen, og årsagen til forureningen var således til stede på tidspunktet for salget fra sælgers sælger. Forholdet kan også udtrykkes sådan: Det var olietanken, der var den egentlige mangel ved ejendommen, og olietanken var jo på ejendommen ved dette salg. Det forekommer vanskeligt at vurdere, hvorfor både byret og landsret således fraveg de sædvanlige forestillinger om forholdet mellem mangler og deres årsager.

Resumé

Sagen angik en ejendom med en farvehandel. S drev farvehandlen fra 1973 og købte ejendommen i 1980. I 1998 solgte S ejendommen til K1, der derefter drev farvehandlen. I 2006 solgte K1 ejendommen til et byggefirma, K2, der ville nedrive ejendommen og bygge en ny ejendom på grunden. I forbindelse med nedrivningsarbejdet blev K2 opmærksom på, at der var nedgravet en olietank på grunden, og at der ved udsivning af olie fra denne olietank var sket forurening af grunden. Det fremgår, at der var tale om en gammel olietank, som var taget ud af brug før S' ejertid, og som ikke var blevet tømt og afblændet.

Sagen var anlagt af K2 mod K1 med påstand om K1's betaling af et beløb i anledning af olieforureningen. K1 adciterede S med påstand om friholdelse. Ved byrettens dom blev K1 dømt til at betale en erstatning på ca. 628.000 kr. til K2 med henvisning til, at K1 kendte eller burde kende olietankens

eksistens, hvorfor K 1 var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om olietanken ved salget til K2. S blev derimod frifundet for K1's friholdelsepåstand.

K1 ankede frifindelsen af S til landsretten, der imidlertid stadfæstede byrettens dom.

Landsretten begrundede frifindelsen af S med følgende:

I skødet ved K1's køb af ejendommen var henvist til en ejendomsoplysning fra kommunen, hvorefter der på ejendommen var en nedgravet olietank. Ved sit køb vidste K1 derfor eller burde vide, at der på ejendommen var en nedgravet olietank, som ikke var afblændet. Det var derimod ikke bevist, at S havde en viden om olietanken, som han burde have oplyst om, og nogle erklæringer fra S i skødet til K1 var ikke en indeståelse for lovligheden af olietanken. S var herefter ikke erstatningsansvarlig over for K1. Da det endvidere efter sagens oplysninger ikke var godtgjort, at ejendommen var olieforurenet ved salget fra S til K1, var der heller ikke grundlag for at tillægge K1 et afslag i købesummen.