

Kort resumé

Salg af erhvervsejendom. Sælger var erstatningsansvarlig for klar tilsidesættelse af oplysningspligten ved ikke at have oplyst køber om ejendommens registrering som muligt forurennet, og det var heroverfor uden betydning, at køber havde undladt at foretage nærmere undersøgelser, selvom køber vidste, at der havde været muligt forurenende virksomhed på ejendommen, og selvom købsaftalen indeholdt en generelt formuleret »total ansvarsfraskrivelse«.

Kommentar

Afgørelsen er et eksempel på, at sælgers culpa slår igennem over for en ansvarsfraskrivelse (og her også købers eventuelle tilsidesættelse af sin undersøgelsespligt), men er i øvrigt ikke særligt bemærkelsesværdig. Det centrale punkt i sagen var, om S havde oplyst K om forureningsrisikoen under de mundtlige forhandlinger forud for købsaftalen – hvilket efter forklaringerne forekom lidt usikkert. Men det blev altså lagt til grund, at S ikke havde givet en sådan oplysning.

Resumé

Sagen angik en byejeendom med et grundareal på ca. 2.400 m². S drev grafisk virksomhed på ejendommen fra 1970'erne. I sommeren 2001 blev ejendommen registreret som muligt forurennet på vidensniveau 1 med den konsekvens, at anvendelse af ejendommen til bl.a. boligformål krævede amtets godkendelse, hvilket eventuelt forudsatte nærmere undersøgelse af ejendommen. S fik samtidig meddelelse om registreringen og dens konsekvenser. I foråret 2002 fik S foretaget en teknisk undersøgelse, der konkluderede, at risikoen for en væsentlig forurening på ejendommen var begrænset, men som anbefalede en yderligere undersøgelse.

I sommeren 2002 solgte S ejendommen til et ejendomsselskab K, der ville opføre boliger på ejendommen. Salgssummen var tilsyneladende ca. 3,5 mio. kr. Købsaftalen indeholdt en klausul om, at ejendommen solgtes, som den var og forefandtes, med »total ansvarsfraskrivelse for sælger både f.s.v. angår bygninger og grund.« Kort efter købsaftalens indgåelse blev ejendommens registrering som muligt forurennet tinglyst, hvilket K blev opmærksom på, og K forbeholdt sig i den anledning at rejse krav mod S.

I 2003 fik K foretaget en forureningsundersøgelse, ved hvilken der blev konstateret en ret omfattende forurening på ejendommen. En del af forureningen hidrørte fra S' grafiske virksomhed, medens forureningen i øvrigt stammede fra tidligere anvendelse af ejendommen som betonvarefabrik m.m. Som vilkår for at få tilladelse til at opføre boligbyggeri på ejendommen måtte K derfor foretage en række forureningsbekæmpende foranstaltninger. K påstod i den anledning S dømt til at betale ca. 1,2 mio. kr. principalt som erstatning, subsidiært som afslag, svarende til K's hævdede udgift til forureningsbekæmpelsen.

Det lagdes til grund, at S ikke før købsaftalens indgåelse havde oplyst K om registreringen som muligt forurennet, således at anvendelse til boligformål forudsatte amtets godkendelse, og således at amtet i forbindelse hermed kunne stille krav om yderligere undersøgelser. S havde herved klart tilsidesat sin loyale oplysningspligt vedrørende et forhold af væsentlig betydning. Der kunne heroverfor hverken lægges vægt på, at K undlod at foretage nærmere undersøgelser, selvom K vidste, at ejendommen havde været anvendt til grafisk virksomhed, eller på ansvarsfraskrivelsesklausulen.

S blev herefter dømt til at betale erstatning til K. Som følge af visse tvivlsspørgsmål m.m. ved K's erstatningsopgørelse fastsattes erstatningen skønsmæssigt til 1 mio. kr.