

Kort resumé

Et amt og en kommune solgte en ejendom til en professionel bygherre, der ville opføre boliger på ejendommen med henblik på videresalg. Købesummen var langt under den offentlige vurdering. Sagen var anlagt af køber mod en region, der var indtrådt i sælgers sted, med krav om erstatning eller afslag i anledning af forurening på ejendommen. Regionen blev frifundet bl.a. med henvisning til følgende: Skødet oplyste om forurening og indeholdt en generel ansvarsfraskrivelse med angivelse af, at købesummen var fastsat under hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen. Det var endvidere ikke bevist, at sælger kendte eller burde kende den forurening, som sagen angik, og sælger havde således ikke tilsidesat sin oplysningspligt.

Kommentar

Resultatet forekommer ret oplagt for en udenforstående. Køber vidste, at der var jordforurening på ejendommen. Køber havde desuden påtaget sig risikoen for forureningens omfang, hvilket køber måtte kunne gøre som professionel aktør. At køber havde påtaget sig denne risiko, viste sig bl.a. ved, at ejendommen var solgt ca. 38 % under den offentlige vurdering, sammenholdt med angivelsen i skødet af, at købesummen var fastsat under hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen.

Desuden forelå der ikke et erstatningsgrundlag for sælger, hvilket ellers altid vil slå igennem en ansvarsfraskrivelse. Det afgørende var derfor tydeligvis, at køber som omtalt havde påtaget sig risikoen.

Resumé

Dommen refereres kun i hovedtræk, da dette skønnes tilstrækkeligt.

Et amt og en kommune, i det følgende omtalt som S, solgte i fællesskab i 2002 nogle tidligere institutionsbygninger med jordtilliggende til nogle selskaber, der købte hver sin del af ejendommen.

Sagen angår et af disse salg. Køber omtales i det følgende som K. Købet skete med henblik på K's opførelse af et antal boliger til videresalg. Den offentlige vurdering for ejendommen var 34 mio. kr., men købesummen var kun 21 mio. kr.

I salgsmaterialet var bl.a. angivet, at der tidligere var konstateret kvik-sølvforurening på et nærmere angivet areal, og at der var nedgravet flere olietanke i området. Det var videre bl.a. angivet, at der kunne rekvireres en oversigt over nedgravede olietanke.

I skødet var angivet:

»Ejendommen overdrages...uden ansvar for sælger...

Køber kan således ikke rejse krav om erstatning og/eller forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler, ligesom handlen ikke kan hæves på dette grundlag.

Parterne er enige om, at købesummen er fastsat herefter.

Sælger oplyser:

...

Miljøforhold

På et [nærmere angivet areal] er konstateret kviksølvforurening.

...

Der er i området nedgravet flere olietanke.

Ejendommene...[dvs. en nærmere angivet del af det solgte] er potentielt forurenede (vidensniveau 1) vedrørende tankanlæg.«

Sagen var anlagt i 2006 af K mod en region, der øjensynligt var indtrådt i S' sted. K påstod regionen tilpligtet at betale erstatning eller afslag i anledning af forurening på ejendommen.

S blev frifundet både ved byret og landsret. Landsrettens præmisser kan gengives således:

Vedrørende forurening fra nogle olietanke: Landsretten tilsluttede sig byrettens præmisser, der sammentrængt gengivet gik ud på følgende: Det var ikke bevist, at S på handelstidspunktet havde haft eller burde have viden om de olietanke, som K's krav vedrørte, eller at S skulle have fortiet forhold eller givet urigtige oplysninger ved handlen. K havde endvidere ikke benyttet sig af tilbuddet om før handlen at rekvirere en oversigt over nedgravede olietanke. Som følge af ansvarsfraskrivelsen og angivelsen af, at købesummen var fastlagt på grundlag af den, sammenholdt med den udtrykkelige angivelse af, at der var nedgravede tanke og forurening, var K herefter afskåret fra mangelsbeføjelser.

Vedrørende forurening fra deponeret asfalt m.m. på et havneareal: Landsretten tilsluttede sig også på dette punkt byrettens præmisser, der sammentrængt gik ud på følgende: Det var ved handlens indgåelse kendt for begge parter, at arealet blev anvendt til oplagsplads og parkering, og K måtte under disse omstændigheder være forberedt på en vis forurening. Det var endvidere ikke godtgjort, at S havde anvendt arealet til deponering af asfalt m.m., og en stor del af de udgifter, som K havde anvendt til oprensning, var ikke gået til fjernelse af en forurening, der kunne give grundlag for kortlægning eller krav om fjernelse. Det var herefter ikke godtgjort, at der var tale om retligt relevante mangler.

Vedrørende forurening på et areal, der i sagen omtales som »villagrundene«: Der var ikke grundlag for at antage, at S kendte eller burde kende forureningen, og S havde således ikke tilsidesat sin oplysningspligt. Desuden henvist til ansvarsfraskrivelsen sammenholdt med angivelsen i skødet af potentiel forurening. Yderligere henvist til, at ansvarsfraskrivelsen ifølge skødet havde påvirket salgsprisen i nedadgående retning. Der var herefter ikke grundlag for mangelsbeføjelser for K. (Byretten havde på dette punkt begrundet frifindelsen med, at K af nærmere angivne grunde ikke havde dokumenteret et tab).