

Kort resumé

Ejendom solgt med henblik på nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af nye bygninger. Efter købet konstaterede køber forurening fra en afblændet nedgravet olietank, og købers udgift til fjernelse af forureningen oversteg købesummen. Sælger pålagt et skønsmæssigt fastsat afslag svarende til ca. 60 % af købesummen. Højesterets begrundelse for fastsættelsen af afslaget størrelse kan ikke gengives kort, men gik bl.a. ud på, at afslag i et tilfælde som det foreliggende må fastsættes efter et friere skøn.

Kommentar

Som det fremgår af resuméet nedenfor, udtalte Højesteret bl.a. følgende: Ved en forurening, som det har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe straks, må det som udgangspunkt antages, at ejendommens handelsværdi er forringet med et beløb svarende til afhjælpningsudgiften, således at et afslag skønsmæssigt kan fastsættes på dette grundlag.

Det er næppe muligt at være uenig i disse udtalelser, men de illustrerer på den anden side den underlige uklarhed, der er forbundet med begrebet afslag i købesummen.

Man kunne fx stille spørgsmålet, hvorfor det tilsyneladende kun er i et tilfælde som omtalt, at afslaget skal fastsættes på grundlag af værdiforringelsen. Umiddelbart kunne man tro, at afslag generelt skal fastsættes som svarende til den værdiforringelse, som den pågældende mangel har medført, og som typisk uden problemer kan konstateres ved et syn og skøn med en ejendomsmægler som skønsmænd. Men det er normalt ikke værdiforringelsen, der er grundlaget for udmåling af afslag. Dette følger vel allerede indirekte af den ledende dom om betingelserne for afslag, UfR 2004 s. 1873 H, se også bemærkningerne om denne dom i Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3.

Man kunne også spørge, hvad der tænkes på med henvisningen til, at et afslag i et tilfælde som omtalt »skønsmæssigt« kan fastsættes på grundlag af værdiforringelsen. Denne henvisning peger i retning af, at det måske alligevel ikke skal være værdiforringelsen, der er afgørende.

Realiteten er tydeligvis følgende: Det afhænger af rettens konkrete skøn over rimeligheden i det enkelte tilfælde, om en sælger skal pålægges at betale afslag i købesummen, og i bekræftende fald hvilket beløb afslaget skal sættes til. Det ville nok være at foretrække, at Højesteret sagde dette ligeud. Effekten af de udførlige præmisser både i dommen her og i UfR 2004 s. 1873 H synes i virkeligheden kun at være en sløring af denne enkle realitet.

I sagen her endte Højesteret af nærmere angivne grunde med at fastsætte afslaget ud fra et »friere skøn«, se gengivelsen af Højesterets præmisser i resuméet. Realiteten synes imidlertid at være, at afslag altid fastsættes og udmåles ud fra et friere skøn.

Der er i øvrigt næppe de store retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved, at det er sådan. Dels er det friere skøn, der er tale om, et kvalificeret fagligt dommerskøn. Dels er der som følge af huseftersynsordningen ikke så mange sager om afslag mere, og når der kun er få sager om et emne, er det ikke så retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at de afgøres konkret.

Det ville også være vanskeligt at anvise faste generelle retningslinjer for afgørelserne om afslag. Sådanne retningslinjer kunne næppe gå ud på andet, end at en værdiforringende mangel automatisk udløser et afslag svarende til værdiforringelsen. Noget sådant ville imidlertid næppe være hensigtsmæssigt.

Resumé

S var vvs-installatør og drev virksomheden fra sin egen ejendom. Han ønskede at ophøre med virksomheden og solgte derfor i 2006 ejendommen til et boligselskab K, der ville nedrive bygningerne og opføre udlejningsboliger på ejendommen. Købesummen var 575.000 kr. I skødet var oplyst, at der på ejendommen var en nedgravet afblændet olietank. S havde selv afblændet denne olietank i begyndelsen af 1990'erne.

I 2007 gik K i gang med at fjerne olietanken i forbindelse med nedrivningen af bygningerne, og K konstaterede herunder, at der var lidt olie i tanken, og at tanken var utæt og havde forurennet jorden. Kommunen påbød forskellige udbedringsforanstaltninger, som K afholdt for et beløb på ca. 590.000 kr.

K anlagde herefter sagen mod S med påstand om erstatning eller afslag svarende til udbedringsbeløbet ca. 590.000 kr.

Sagen passerede gennem byret, landsret og Højesteret. De tre instanser var enige om, at S ikke var erstatningsansvarlig, da der ikke forelå et erstatningsgrundlag.

Byretten fandt derimod, at der var tale om en mangel, der skulle udløse et afslag i købesummen, og pålagde S at betale et skønsmæssigt fastsat afslag i købesummen på 175.000 kr.. For landsretten og Højesteret bestred S ikke, at der skulle fastsættes et afslag, og sagen angik for disse instanser derfor kun afslagets størrelse. Landsretten fastsatte afslaget til 575.000 kr., svarende til købesummen, da landsretten fandt ejendommen værdiløs som følge af manglen. Højesteret fastsatte derimod afslaget til 350.000 kr.

Højesterets begrundelse herfor var sålydende (det skønnes ikke muligt at gengive begrundelsen anderledes):

»Sagen angår en forurening af en fast ejendom, som det har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe straks. I et sådant tilfælde må det som udgangspunkt antages, at ejendommens handelsværdi er forringet med et beløb, der svarer til udgifterne til afhjælpning af forureningen, således at det forholdsmæssige afslag skønsmæssigt kan fastsættes på dette grundlag. I tilfælde, hvor udgifterne til afhjælpning udgør en meget betydelig del af købesummen, er det mindre sikkert, at ejendommens handelsværdi er forringet med et beløb, der fuldt ud sva-

rer til afhjælpningsudgifterne, og foreligger der ikke nærmere oplysninger – f.eks. ved syn og skøn – om forureningens betydning for ejendommens handelsværdi, må det forholdsmæssige afslag fastsættes efter et friere skøn.

Højesteret lægger til grund, at Boligselskabets oprensning ikke er gået videre end nødvendigt, og at ingen af omkostningerne på i alt [ca. 590.000] kr. har været overflødige. Da der imidlertid ikke foreligger nærmere oplysninger om forureningens betydning for ejendommens handelsværdi, og da der endvidere efter bevisførelsen er en usikkerhed knyttet til, hvor stor en del af omkostningerne der angår forurening indtruffet efter overtagelsesdagen, herunder i forbindelse med opgravningen og fjernelsen af tanken, fastsætter Højesteret skønsmæssigt det forholdsmæssige afslag til 350.000 kr.«