

Kort resumé

Sælger af landbrugsejendom var erstatningsansvarlig over for køber for tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved ikke at have oplyst om nedgravede affaldsdepoter, som sælger kendte, og hvis tilstedeværelse var en retligt relevant mangel. Udtalt, at køber havde haft en undersøgelsespligt, men ikke havde haft anledning til at foretage udgravning i det omfang, som ville have været nødvendigt for at konstatere affaldsdepoterne. At der verserede sag ved miljømyndighederne om et påbud til sælger om fjernelse af affaldsdepoterne, kunne ikke medføre, at køber var afskåret fra privatretligt at få sagen behandlet. Herved henvist til, at køber ikke ville give samtykke til, at sælger foretog fjernelsen, og til, at jordforureningslovens § 44, stk. 2, forudsætter, at ejendommens ejer giver samtykke til forurenere fjernelse af en forurening. I byrettens dom, der var endelig på dette punkt, udtalt, at følgende angivelser i skødet ikke var garanti: En oplysning fra sælger med henvisning til oplysninger fra regionen om, at der ikke var forurening på ejendommen, og en angivelse af, at der sælger bekendt ikke var affaldsdepoter på ejendommen.

Kommentar

1) Afgørelsen om, at sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om affaldsdepoterne:

I hvert fald landsretten udtalte, at affaldsdepoternes tilstedeværelse var en retligt relevant mangel. Denne udtalelse synes at forudsætte følgende i relation til sælgers oplysningspligt: Det, som sælger skal oplyse om, er *mangler*. Sælger behøver derfor ikke oplyse om noget, der ikke er en mangel.

Der er imidlertid næppe noget egentligt indhold i en sådan forudsætning, se *Mangler ved fast ejendom* kapitel 14, afsnit 2. Se også bogens kapitel 1, afsnit 17 om begrebet mangler.

Under alle omstændigheder var det oplagt, at sælger skulle have oplyst om affaldsdepoterne. Der var tale om flere omfattende affaldsdepoter, hvis fjernelse ville koste et meget stort beløb, og kommunen havde meddelt påbud om fjernelse.

2) Udtalelsen om, at køber havde haft en undersøgelsespligt, men ikke havde haft anledning til at foretage de udgravninger, der var nødvendige for at konstatere affaldsdepoterne:

Også dette må være oplagt. Nok har (navnlig erhvervsmæssige) købere en undersøgelsespligt, men købers undersøgelsespligt kan naturligvis ikke omfatte pligt til at foretage omfattende udgravninger. Dette må også gælde i et tilfælde som det foreliggende, hvor køber var blevet opfordret til at gennemgå ejendommen grundigt, se herom det fulde resumé. Se i øvrigt om købers undersøgelsespligt *Mangler ved fast ejendom* kapitel 17, afsnit 1.

3) Byrettens udtalelse om, at sælger ikke havde afgivet garanti:

Udtalelsen er i overensstemmelse med sædvanlig praksis, hvorefter henvisninger til oplysninger fra andre og erklæringer med ordene »sælger bekendt« ikke er garanti. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 13, afsnit 9 henholdsvis afsnit 4.

4) Henvisningen til, at køber ikke ville give samtykke til, at sælger fjernede forureningen:

Sælgers eventuelle fjernelse af forureningen ville være en *afhjælpning* af manglen. En sælger af en fast ejendom har imidlertid ikke afhjælpningsret for fysiske mangler, medmindre andet måtte være aftalt, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 12, afsnit 1. En sælger kan altså normalt ikke unddrage sig mangelshæftelse ved at tilbyde at afhjælpe den mangel, der er tale om.

5) Udtalelsen om, at jordforureningslovens § 44, stk. 2, forudsætter samtykke fra en ejendoms ejer til forurenere fjernelse af en forurening på ejendommen:

§ 44, stk. 2, i jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009 med senere ændringer) går ud på, at miljømyndigheden kan give den, der har rådighed over en ejendom, påbud om at tåle, at forurenere bl.a. fjerner en forurening på ejendommen.

Umiddelbart synes den omtalte udtalelse at stride direkte mod ordlyden af § 44, stk. 2. På den anden side skal bestemmelsen formentlig fortolkes stærkt indskrænkende. Emnet skal ikke omtales nærmere her, da det er rent miljøretligt.

Resumé

Landbrugsejendom på 112 ha solgt 2008 for ca. 28 mio. kr. I skødet var angivet følgende:

»Sælger oplyser . . .

at der ikke forefindes forurening på ejendommen, jfr. oplysninger fra [regionen],

. . .

at der sælger bekendt, ikke forefindes affaldsdepoter på ejendommen,

. . .

Sælger og sælgers ejendomsmægler har opfordret køber til at gennemgå ejendommen grundigt inden købet. Køber har forinden haft adgang til hele ejendommen, herunder dens jorde, alle bygning, disses tagrum m.v. Køber er opfordret til at gennemgå ejendommen med fagfolk udpeget af køber. I det omfang, der er ældre bygninger, må køber tolerere disses tilstand.«

Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at der var nedgravet affald på ejendommen. Det fremgår, at der var store mængder nedgravet affald, tilsyneladende for det meste bestående af bygningsaffald. Ifølge en skønsmand ville bortskaffelsen koste 520.000 kr. + moms. Køber påstod sig under sagen tillagt dette beløb hos sælger som erstatning eller afslag. Sælger påstod frifindelse. (Der ses bort fra et modkrav, der også indgik i påstandene).

Byretten udtalte (stærkt sammentrængt og til dels omformuleret gengivet):

Af nærmere angivne grunde var sælger var bekendt med, at der på handelstidspunktet var nedgravet store mængder affald på ejendommen, og affaldet var ubestridt nedgravet i strid med kommunens regulativ for erhvervsaffald. Mængden af affald taget i betragtning udgjorde affaldet en retlig mangel. Oplysningerne i skødet med henvisning til oplysning fra regionen om, at der ikke var forurening, og om, at der sælger bekendt ikke var affaldsdepoter, var ikke en garanti for, at der ikke var affald på ejendommen. Sælger havde derimod tilsidesat sin oplysningspligt ved ikke at oplyse, at der var nedgravet affald. Erstatningen herfor skulle fastsættes i overensstemmelse med det beløb, som skønsmanden havde angivet, og der var ikke grundlag for at nedsætte erstatningen med henvisning til, at køber skulle have tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Byretten dømte herefter sælger i overensstemmelse med købers påstand, hvorefter sælger ankede til landsretten.

Medens sagen verserede for landsretten, meddelte kommunen påbud om fjernelse af det meste af affaldet. Påbuddet blev meddelt til sælger, der klagede til Natur- og Miljøklagenævnet over påbuddet. Køber oplyste over for landsretten, at han ikke ønskede, at sælger skulle fjerne affaldet, og han i givet fald ville gøre det selv.

For landsretten gjorde køber ikke gældende, at sælger havde afgivet garanti.

For landsretten nedlagde sælger en subsidiær påstand om frifindelse for tiden med henvisning til, at den endelige stillingtagen til tvisten mellem parterne skulle afvente Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.

Landsretten udtalte (ligeledes stærkt sammentrængt og til dels omformuleret gengivet):

Sælger havde kendt affaldsdepoterne og at havde ikke oplyst køber om dem. Selvom køber havde haft en undersøgelsespligt, havde han ikke haft anledning til at foretage udgravning i det omfang, som ville have været nødvendigt for at konstatere affaldsdepoterne.

På denne baggrund og under hensyn til kommunens påbud og omfanget af forureningen var forureningen en retligt relevant mangel ved ejendommen. Da sælger ikke havde oplyst om forureningen, havde han tilsidesat sin loyale oplysningspligt og var derfor erstatningsansvarlig.

Uanset bestemmelsen i jordforureningslovens § 44, stk. 2 (se om bestemmelsen i småtrykket nedenfor), har ejeren af en forurenede ejendom ikke pligt til at acceptere, at en forurener får adgang til ejendommen med henblik på oprydning, idet bestemmelsen forudsætter, at ejeren af ejendommen giver samtykke til, at forurenere foretager oprydning. Da køber ikke ville give samtykke til, at sælger foretog oprydning, og da det forhold, at der verserede en sag ved miljømyndighederne ikke kunne medføre, at køber var afskåret fra privatretligt at få sagen behandlet, tog landsretten ikke sælgers subsidiære påstand om frifindelse for tiden til følge.

Landsretten stadfæstede herefter byrettens dom.

Jordforureningsloven er lovbekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009 med senere ændringer. Efter lovens § 41 kan miljømyndigheden meddele forureneren påbud om at fjerne en forurening, der er indtruffet efter en bestemt dato, og efter § 44, stk. 1, kan et sådant påbud meddeles, selvom forureneren ikke har rådighed over ejendommen. Efter § 44, stk. 2, kan miljømyndigheden meddele den, der har rådighed over ejendommen, påbud om at tåle, at forureneren gennemfører bl.a. oprydning.