

Kort resumé

Hus solgt i 2003 for 775.000 kr. I skødet oplyste sælger, at en nedgravet olietank var tømt og afblændet. I 2007 konstaterede køber, at olietanken ikke var tømt og afblændet, og af der var olieforurening på grunden. Forureningen havde forbindelse med olietanken. Ifølge en skønsmand, der var sagkyndig i ejendomshandel, medførte forureningen en værdiforringelse af huset med 250.000 kr. på skønstidspunktet. Ifølge skønsmanden ville værdiforringelsen have været mindre på handelstidspunktet, hvis den havde været kendt, da markedet dengang var knapt så følsomt for fejl og mangler som nu.

Landsretten dømte sælger til at betale 200.000 kr. til køber. Af domsbeløbet var tilsyneladende 85.000 kr. et erkendt erstatningsbeløb til dækning af udgiften til fjernelse af forureningen og sløjfning af olietanken.

Den resterende del af domsbeløbet, altså 115.000 kr. (ca. 15 % af købesummen), var et afslag i købesummen i anledning af den værdiforringelse af ejendommen, som forureningen medførte.

Med hensyn til afslagets størrelse henviste landsretten til, at afslaget som udgangspunkt måtte fastsættes som svarende til værdiforringelsen på handelstidspunktet. Afslaget blev herefter fastsat skønsmæssigt bl.a. med henvisning til, at skønsmanden ikke havde udtalt sig om værdiforringelsen på handelstidspunktet.

Kommentar

1) Som det fremgår, indeholdt domsbeløbet tilsyneladende et erkendt beløb til udbedring af manglerne. At sælger imidlertid herudover skulle betale et afslag i købesummen, gav vel sig selv, idet forureningen efter sagens oplysninger medførte en betragtelig forringelse af ejendommens handelsværdi under alle omstændigheder. I øvrigt forekommer det usikkert, om det erkendte beløb var tilstrækkeligt til at dække en fuldstændig udbedring/afbødning af forureningen.

2) Med hensyn til udmåling af afslag i købesummen i anledning af forurening af grunden synes følgende at nærmest være en almindelig holdning i retspraksis: Afslaget skal fastsættes på grundlag af forureningens betydning på handelstidspunktet, uanset om denne betydning har ændret sig i den ene eller den anden retning siden.

I UfR 2009 s. 1729 H blev et afslag i anledning af tjæreforurening således fastsat på grundlag af (kort gengivet) værdiforringelsen på handelstidspunktet, selvom den pågældende forurening tilsyneladende på domstidspunktet blev anset som mindre alvorlig end på handelstidspunktet. Afslaget i sagen her blev ligeledes fastsat med udgangspunkt i værdiforringelsen på handelstidspunktet, selvom værdiforringelsen på domstidspunktet omvendt var blevet større som følge af markedets udvikling.

Fuldt resumé

Refereres kun oversigtligt, bl.a. fordi det er vanskeligt at forstå sagens enkeltheder på grundlag af gengivelsen af dommen i ugeskriftet.

S solgte huset til K i 2003 for 775.000 kr. (Salget skete tydeligvis under brug af huseftersynsordningen, hvad er imidlertid er uden betydning). I skødet oplyste S, at en nedgravet olietank var tømt og afblændet.

Tilsyneladende i 2007 konstaterede K imidlertid, at olietanken ikke var tømt og afblændet, og at der stadig var olie i tanken. K konstaterede samtidig olieforurening i jorden i forbindelse med olietanken.

Som følge af denne forurening blev ejendommen kortlagt som forurenede med karakteristikkene F2 (dvs. forurening, der kan medføre sundhedsmæssigt risiko, eller som skal undersøges nærmere). Sagen angik et krav fra K mod S i anledning af forureningen m.m.

Ifølge en skønsmand, der var sagkyndig i ejendomshandel, og som besigtigede ejendommen i 2012, medførte forureningen et fald i ejendommens værdi, også selvom kortlægningen som forurenede mod forventning blev ophævet. Ifølge skønsmanden ville værditabet ikke have været lige så stort, hvis forureningen havde været kendt på salgstidspunktet i 2003, idet markedet dengang var knapt så følsomt for fejl og mangler som nu.

Det fremgår, at forureningen (kortlægningen som forurenede?) medførte væsentlige problemer med at optage realkreditlån i ejendommen.

Ifølge en teknisk skønsmand kunne forureningen være opstået som følge af utæthed i tanken, utæthed i sugeledningen fra tanken, spild ved påfyldning eller en kombination af disse faktorer. Der synes endvidere at være en vis usikkerhed med hensyn til, hvad der skulle gøres for at fjerne og afbøde forureningen (?).

Ved byrettens dom blev S dømt til at betale 338.000 kr. til K.

S ankede til landsretten med påstand om frifindelse mod betaling af 85.000 kr. Det således erkendte beløb på 85.000 kr. angik tilsyneladende udgifter til sløjfning af olietanken og fjernelse af forureningen i muligt omfang (?).

Det, som sagen for landsretten drejede sig om, var tilsyneladende alene eller navnlig, om S skulle betale et beløb til K til dækning af værdiforringelsen af ejendommen som følge af forureningen. Landsrettens udtalelser om dette spørgsmål kan gengives således:

Det var ikke bevist, at forureningen skyldtes forhold, som S var erstatningsansvarlig for. Det var imidlertid ubestridt, at forureningen havde væsentlig betydning for ejendommens værdi, og K var derfor berettiget til et afslag i købesummen. Et sådant afslag måtte som udgangspunkt fastsættes som svarende til forskellen mellem ejendommens værdi på handelstidspunktet med og uden forureningen. Den skønsmand, der var ejendomsmægler, havde imidlertid ikke udtalt sig om værdiforringelsen på handelstidspunktet. Afslaget måtte herefter fastsættes skønsmæssigt, idet der ved fastsættelsen måtte indgå de betydelige vanskeligheder, som forureningen

medførte for K med hensyn til låneoptagelse og -omlægning og med hensyn til et senere salg.

Landsretten fandt herefter, at det beløb, som S skulle betale til K, passende kunne fastsættes til 200.000 kr., idet der i dette beløb indgik et beløb på 7.500 kr., som S havde erkendt at skulle betale til K til sløjfning af olie-tanken. (Man kan vel gå ud fra, at beløbet 7.500 kr. var indeholdt i det erkendte beløb på 85.000 kr.).

Landsretten dømte herefter S til at betale beløbet 200.000 kr. til K.