

Kort resumé

Salg af et enfamilieshus. Før salget var der konstateret forurening på grunden, men køber fik først kendskab til forureningen efter købet ved, at ejendommen blev kortlagt som forurennet. Forureningen skyldtes, at en forurening på nabogrunden havde bredt sig. Sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved ikke at have oplyst køber om, at der før salget var foretaget boringer på grunden som følge af mistanke om forurening fra nabogrunden og foretaget opgravninger på nabogrunden. Erstatningen fastsat som svarende til udgiften til fjernelse af forureningen, herunder udgiften til nogle nødvendige arbejder på nabogrunden.

Kommentar

Ifølge en vidneforklaring var sælger ved salget bekendt med, at der var mistanke om forureningen, se nærmere det fulde resumé. Vidneforklaringen blev lagt til grund, og afgørelsen forekommer herefter oplagt.

Som det fremgår af det fulde resumé, havde køber tilsyneladende fundet vidnet ved et rent tilfælde, og det kunne derfor være interessant at gisne om, hvilket udfald sagen havde fået uden vidneforklaringen.

I så fald var sælger muligvis ikke blevet anset for erstatningsansvarlig. På den anden side var sælger meget muligt blevet pålagt et afslag i købesummen svarende til udgiften til fjernelsen af forureningen og dermed svarende til erstatningsbeløbet. Denne fornemmelse bestyrkes af, at i hvert fald byretten karakteriserede forureningen som en mangel, se nærmere referatet af byrettens udtalelser i det fulde resumé.

Efter sagens oplysninger medførte forureningen ganske vist ikke sundhedsrisiko eller gener ved brugen af ejendommen, men den medførte formentlig en værdiforringelse af ejendommen, meget muligt svarende til udgiften til fjernelsen af forureningen.

I hvert fald medførte klassificeringen af ejendommen som forurennet formentlig en sådan værdiforringelse. I virkeligheden gik købers behov vel først og fremmest ud på at få klassificeringen ophævet, dvs. at det for så vidt var selve klassificeringen, der i givet fald havde været den egentlige afslagsbegrundende mangel. Klassificeringen fandt ganske vist sted efter salget, men dens årsag, altså forureningen, var jo til stede ved salget. Selvom en defekt først har vist sig efter salget, vil den kunne udløse mangelsbeføjelser, hvis den årsag var til stede da.

(Det er herved forudsat, at klassificeringen ikke skyldtes skærpelse af miljøreglerne efter salget. Sagen kan ikke bære et forsøg på en analyse af, hvilken mangelhæftelse sælger måtte have haft, hvis der var sket en sådan skærpelse).

Resumé

Angår et enfamilieshus med tilhørende grund, i det følgende omtalt som »huset«. S købte huset i 2001, indrettede to lejligheder i det og lejede dem ud.

På nabogrunden lå et autoværksted med tankstation, der blev nedlagt tilsyneladende ca. 2005. I 2005-2006 blev der endvidere ved boringer på nabogrunden konstateret olieforurening på nabogrunden. Efter denne konstatering blev der desuden foretaget nogle boringer på husets grund for at se, om forureningen havde spredt sig ind dér, og der blev herved også konstateret forurening på husets grund. Det fremgår ikke, hvorfor de omtalte boringer blev foretaget, og hvem der stod for dem. Det fremgår derimod, at der efter konstateringerne ved boringerne blev foretaget opgravninger på nabogrunden for at fjerne forureningen dér.

I 2008 solgte S huset til K, der bruger huset til egen bolig. Købesummen fremgår ikke. (Det fremgår heller ikke, om der blev gjort brug af huseftersynsordningen ved salget, hvilket jo også er uden betydning, da sagen ikke angår en fysisk bygningsmangel).

I 2009 kortlagde regionen husets grund som forurenede på vidensniveau 2 og meddelte K, at K ikke måtte udføre gravearbejder uden tilladelse m.m. Regionen tilkendegav samtidig følgende over for K (lidt sammentrængt gengivet): Der ikke ville ske yderligere offentlig indsat på husets grund, da forureningen lå dybt og derfor ikke udgjorde en sundhedsrisiko og desuden var vanskelig at fjerne. Kortlægningen af huset som forurenede ville blive slettet, hvis forureningen blev fjernet.

Kortlægningen af husets grund som forurenede skete tilsyneladende på grundlag af konstateringerne ved de omtalte boringer i 2005-2006. Det fremgår ikke, hvorfor kortlægningen først skete i 2009.

Sagen var anlagt af K mod S i anledning af forureningen på husets grund. Ifølge en skønsmand ville udgiften til fjernelse af forureningen udgøre ca. 165.000 kr. Beløbet omfattede visse arbejder på nabogrunden, idet disse arbejder ifølge skønsmanden var nødvendige, fordi forureningen lå i skellet til nabogrunden. K påstod under sagen S dømt til at betale beløbet ca. 165.000 kr. som erstatning eller afslag.

S påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at han ved salget til K hverken vidste eller burde vide, at der var forurening på husets grund. En af de lejere, som S havde lejet en lejlighed i huset til, forklarede imidlertid følgende som vidne: Hun havde boet i lejligheden, mens de omtalte boringer på husets grund blev foretaget, og havde fået at vide, at de skyldtes mistanke om forurening. Hun havde straks fortalt S herom. S benægtede dette, men forklarede, at han havde bemærket opgravningerne på nabogrunden.

I øvrigt synes følgende at fremgå: K havde tilfældigvis truffet vidnet i anden anledning. De var kommet til at tale om huset, og vidnet havde herunder fortalt K om boringerne på husets grund.

Byretten udtalte, at ejendommen som følge af forureningen var behæftet med en mangel på salgstidspunktet. Byretten lagde videre til grund, at S

havde bemærket opgravningerne på nabogrunden, og at vidnet havde fortalt S om, at der var blevet taget prøver på husets grund som følge af mistanke om forurening. Byretten fandt videre, at S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse K herom, og byretten dømte herefter S til at betale beløbet ca. 165.000 kr. til K som erstatning.

S ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byrettens dom med bemærkning, at landsretten kunne tiltræde byrettens resultat og begrundelsen herfor. Landsretten tiltrådte herunder, at S burde have oplyst K om, at der var blevet taget prøver på husets grund som følge af mistanke om forurening. Landsretten henviste videre til skønsmandens angivelse af nødvendigheden af visse arbejder på naboejendommen.