

Retten i Odenses dom af 6. februar 2017, sag BS 1-91/2014, Foreningen Ring 3 Sagen mod Odense Kommune

Kort resumé

Sagen angår en kommunes udstykning og salg af byggegrunde til parcelhuse i nærheden af et naturområde. Sagen var anlagt mod kommunen som et gruppesøgsmål fra en lang række købere af disse grunde.

Anledning til sagsanlægget var, at kommunen ved grundsalgene havde planer om at anlægge en ringvej gennem det nærliggende naturområde, og at kommunen ved grundsalgene ikke havde oplyst køberne om disse planer. Grundkøbernes påstand gik ud på, at kommunen skulle tilpligtes at anerkende, at den som følge heraf var erstatningsansvarlig og/eller havde pligt til at betale afslag i købesummen til grundkøberne.

Retten tog grundkøbernes påstand til følge og dømte således kommunen til at anerkende, at den var erstatningsansvarlig og/eller havde pligt til at betale afslag til grundkøberne (dog med en undtagelse for nogle grundkøbere, se nedenfor).

Rettens begrundelse kan her gengives således:

Ved grundsalgene var planerne om en ringvej så konkretiserede, at det måtte have stået kommunen klart, at oplysning om planerne måtte antages at være af væsentlig betydning for de købere, som kommunens salgsmateriale henvendte sig til. Ved ikke at oplyse om planerne havde kommunen tilsidesat sin loyale oplysningspligt og var derfor erstatningsansvarlig over for grundkøberne. Det var uden betydning, at den medarbejder i kommunen, der stod for salgene, efter sin forklaring først blev bekendt med planerne efter de grundsalg, som sagen angik. Desuden medførte grundenes reducerede værdi som følge af planerne, at køberne kunne kræve afslag i købesummen.

Køberne havde ikke som hævdet af kommunen tilsidesat deres undersøgelsespligt ved ikke selv at skaffe sig oplysning om planerne. Herved bemærket, at planerne om en ringvej kun vanskeligt kunne fremfindes og havde en fragmenteret karakter, og at kommunen i relation til de enkelte købere klart måtte være den part, som var nærmest til at tilvejebringe oplysning om disse planer.

Dog frifindelse i relation til nogle få grundkøbere, for hvis vedkommende der var sket afhjælpning ved en reduktion af en såkaldt interessezone efter deres køb (dvs. tilsyneladende en ændring af projektet om ringvejen).

Dommen er afsagt med deltagelse af tre dommere.

Kommentar

Denne sag har generel interesse, dels på grund af sin størrelse, dels fordi den er usædvanlig. Kommentatoren mindes ikke et lignende tilfælde.

Sagen kan give anledning til nogle spredte bemærkninger.

1) Som nævnt i det fulde resumé gjorde kommunen bl.a. gældende, at planerne om en ringvej ikke var en afslagsbegrundende mangel, fordi der var tale om et offentliggjort offentligt anlægsprojekt.

Ethvert forhold kan imidlertid være en »mangel«, dvs. noget, der udløser mangelsbeføjelser for køberen af en fast ejendom. Den mangel, der var

tale om her, falder under kategorien gener fra naboer, som oplagt kan medføre mangelsbeføjelser.

2) Som også nævnt i det korte resumé gjorde kommunen desuden bl.a. gældende, at grundkøberne havde tilsidesat deres undersøgelsespligt ved ikke selv at have skaffet sig oplysning om planerne om en ringvej.

Retten tilsluttede sig imidlertid ikke dette synspunkt, der da også virker noget besynderligt. Realiteten i synspunktet synes at være, at køberne skulle være nærmere end kommunen til at kende kommunens egne planer, hvilket det unægtelig forekommer svært at tilslutte sig.

3) Sælgers oplysningspligt angår forhold, som sælger kender eller burde kende. Retten anså planerne om en ringvej som et sådant forhold, hvilket tydeligvis er udtryk for følgende:

Kommunens planafdeling kendte jo planerne om en ringvej, og kommunen måtte ses som en helhed. Det var derfor uden betydning, at planerne tilsyneladende ikke var kendt i den afdeling i kommunen, der stod for grundsalgene.

Der er måske et element af objektivt erstatningsansvar i dette, men ud fra almindelige synspunkter om identifikation er det svært at se, hvordan det kunne være anderledes. I øvrigt burde den afdeling i kommunen, der stod for grundsalgene, formentlig aktivt have undersøgt, om kommunen havde vejplaner af betydning for de mulige grundkøbere. Ved ikke at gøre dette havde afdelingen for så vidt fået et ansvar for burde-viden.

4) Frifindelsen af kommunen for erstatnings- eller afslagspligt over for nogle af grundkøberne, fordi kommunen efterfølgende havde afhjulpet problemerne i forhold til disse købere:

Frifindelsen for erstatningspligt fulgte af, at disse grundkøbere herefter ikke opfyldte den erstatningsretlige betingelse om at have lidt et tab.

Derimod virker frifindelsen for afslagspligt ikke umiddelbart i overensstemmelse med Højesterets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2009 s. 1729 H, der er omtalt i Mangler ved fast ejendom s. 321. Denne dom indeholder en tydelig tilkendegivelse om, at det er forholdene på handelstidspunktet, der er afgørende for, om der foreligger en afslagsbegrundende mangel og for afslagets størrelse, og at det er uden betydning, hvis disse forhold har ændret sig senere.

På den anden side er afgørelsen i den aktuelle dom om frifindelse for afslagspligt utvivlsomt rimelig nok som følge af sagens omstændigheder. De var helt anderledes end omstændighederne i den sag, som højesteretsdommen angik.

5) Spørgsmålet om en mindstegrænse for afslag optrådte ikke i sagen, da kommunen ikke påberåbte sig en mindstegrænse. Efter nogle skønserklæringer, der er gengivet i dommen, ser det i øvrigt ud til, at de afslag, der blev tale om, ville ligge over mindstegrænsen (i det omfang der måtte gælde en sådan i dag).

Fuldt resumé

I efteråret 2009 udstykkede en kommune et stort antal byggegrunde til parcellhuse, og fra december 2009 satte kommunen grundene til salg. I salgs-

materialet var bl.a. angivet, at der var tale om en udstykning med særdeles flot beliggenhed i et rekreativt naturskønt område mod en ådal.

Kommunen havde i november 2009 vedtaget en kommuneplan, hvorefter der skulle anlægges en ringvej i nærheden af udstykningen, dvs. igennem det naturskønne område, som salgsmaterialet omtalte.

I 2012 blev der vedtaget et tillæg til kommuneplanen om den planlagte ringvej. Ved salg af byggegrunde i udstykningen derefter har kommunen oplyst om planerne om ringvejen, hvilket kommunen ikke havde gjort før.

Det omtalte tillæg til kommuneplanen gik bl.a. ud på at reducere en såkaldt interessezone ved den planlagte ringvej. Det fremgår ikke, hvad der nærmere ligger heri, men der var tilsyneladende tale om en ændring af projektet med den konsekvens, at nogle grunde i udstykningen ikke længere blev anset for berørt af ringvejen.

Sagen var anlagt mod kommunen som et gruppesøgsmål fra en lang række købere af grunde i udstykningen, for hvis vedkommende købene var sket i 2009-2011, dvs. før kommunen var begyndt at oplyse om planerne om ringvejen.

Der var under sagen fremlagt nogle omfattende skønserklæringer, hvorefter planerne om en ringvej havde medført nærmere angivne værdiforringelse af grunde, som sagen angik.

Grundkøbernes påstand gik kort gengivet ud på følgende: Kommunen skulle tilpligtes at anerkende, at den havde pådraget sig erstatningsansvar og/eller forpligtelse til at betale afslag i købesummen for grundene i anledning af planerne om ringvejen.

Kommunen påstod frifindelse.

Det helt centrale i parterne anbringender kan gengives således:

Grundkøberne: Kommunen havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke ved grundsalgene at oplyse om planerne om en ringvej. Desuden var planerne ensbetydende med en værdiforringende afslagsbegrundende mangel ved grundene. Køberne havde ikke tilsidesat deres undersøgelsespligt, og kommunen var nærmere til at oplyse om planerne, end køberne var til at opdage dem ved en undersøgelse.

Kommunen: Kommunen havde ikke tilsidesat sin oplysningspligt, da kommunen ikke havde skjult oplysninger for køberne. Derimod havde køberne tilsidesat deres undersøgelsespligt, idet planerne om en ringvej havde været offentligt tilgængelige på forskellig måde allerede fra 2008. Der var heller ikke grundlag for at pålægge kommunen en afslagsforpligtelse, da planerne om en ringvej ikke var en mangel ved grundene, idet der ikke var tale om et fysisk forhold ved grundene, men om et offentliggjort offentligt anlægsprojekt.

Det, der skønnes at være det centrale i rettens udtalelser, kan noget sammentrængt gengives således:

Ved begyndelsen af grundsalgene i december 2009 var planerne om en ringvej så konkretiserede, at det måtte have stået kommunen klart, at oplysning om planerne måtte antages at være af væsentlig betydning for de købere, som kommunens salgsmateriale henvendte sig til. Dette var underbygget af skønserklæringerne, hvorefter en sådan oplysning ville have medført, at flere af grundene havde været usælgelige.

Kommunen havde derfor tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse om planerne om en ringvej. Det var uden betydning, at den medarbejder i kommunen, der stod for salgene, efter sin forklaring først blev bekendt med planerne i 2012.

Der var desuden ikke grundlag for at fastslå, at grundkøberne havde tilsidesat deres undersøgelsespligt. Herved bemærket, at planerne om en ringvej kun vanskeligt kunne fremfindes og havde en fragmenteret karakter, og at kommunen i relation til de enkelte købere klart måtte være den part, som var nærmest til at tilvejebringe oplysning om kommunens planer for vejanlægget.

Som følge af tilsidesættelsen af sin loyale oplysningspligt var kommunen erstatningsansvarlig for købernes tab ved, at planerne om ringvejen havde reduceret grundenes værdi, og tabet var adækvat og kausalt. Desuden medførte grundenes reducerede værdi, at køberne kunne kræve afslag i købesummen.

Køberne af nogle få nærmere angivne grunde havde dog ikke lidt et tab, og der var heller ikke sket en reducere af disses grundenes værdi, da manglen for deres vedkommende var afhjulpet ved reducere af interessezonen i 2012.

Retten frifandt herefter kommunen i relation til disse købere, men pålagde i øvrigt kommunen at anerkende, at kommunen havde pådraget sig erstatningsansvar og/eller pligt til at betale afslag i købesummen i relation til de øvrige købere.