

HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 20. juni 2012

Sag 92/2010

(2. afdeling)

Mariagerfjord Kommune

(advokat Jens Andersen-Møller)

mod

Boet efter Lene Skak Mølgaard

(advokat Jørgen Horstmann, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Aalborg den 5. december 2008 og af Vestre Landsrets 2. afdeling den 29. oktober 2009.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Peter Blok, Jytte Scharling, Thomas Rørdam, Hanne Schmidt og Lars Hjortnæs.

Påstande

Appellanten, Mariagerfjord Kommune, har påstået frifindelse, subsidiært at erstatningen fastsættes til et mindre beløb end det påståede.

Indstævnte, boet efter Lene Skak Mølgaard, har nedlagt påstand om, at Mariagerfjord Kommune skal betale 775.000 kr., subsidiært et mindre beløb, med procesrente af 200.000 kr. fra sagens anlæg den 20. juni 2006 til den 14. august 2008 og af det fulde beløb fra den 15. august 2008.

Anbringender

Mariagerfjord Kommune har supplerende anført bl.a., at kommunen ved udfyldelsen af ejendomsoplysningsskemaet ikke har haft en retlig forpligtelse, der rækker videre end til at svare korrekt på de spørgsmål, som fremgår af skemaet. Indhentelse af oplysninger fra kommunen

erstatte ikke sælgerens loyale oplysningspligt i forbindelse med ejendomskøb. Der er tale om en serviceydelse, hvor kommunerne sammenstiller umiddelbart tilgængelige oplysninger om den pågældende ejendom, især baseret på registreringerne i BBR-registeret, og formålet er ikke at give købere enhver relevant oplysning om en ejendom. Skemaerne bruges typisk af advokater og ejendomsmæglere, og det er almindeligt kendt, at kommunernes besvarelser ikke går i dybden.

Den konkrete forureningssag var afsluttet, da kommunen i 2000 besvarede spørgsmålene i ejendomsoplysningsskemaet. Den forureningssag, der havde været i 1992, havde således ikke ført til påbud og var fra kommunens side blevet afsluttet i forbindelse med den sidste besigtigelse af ejendommen i februar 1992. Det var således korrekt, når kommunen i ejendomsoplysningsskemaets punkt 4 svarede nej på spørgsmålet om, hvorvidt der var en "igangværende miljøsag". Amtet havde på daværende tidspunkt ikke indledt sag om kortlægning efter den netop ikrafttrådte jordforureningslov. Det var også korrekt i punkt 11 at svare nej på spørgsmålet om, hvorvidt der var registreret et affaldsdepot på ejendommen, idet amtet – der var blevet orienteret om restforureningen i forbindelse med kommunens afslutning af sagen – ikke havde foretaget en sådan registrering.

Den afsluttede forureningssag kan ikke betragtes som genåbnet som følge af, at jordforureningslovens regler om kortlægning var trådt i kraft den 1. januar 2000. Kortlægningsopgaven lå hos amterne (nu regionerne), og amtets sag om kortlægning af restforureningen på ejendommen blev først indledt i 2005 på basis af de oplysninger, man havde fået fra kommunen i 1992. Selv hvis den afsluttede forureningssag teknisk set måtte anses som reaktiveret, var det ikke en forsømmelse fra kommunens side, at man ikke havde fået etableret systemer, der sikrede, at afsluttede jordforureningssager, hvor det kunne komme på tale, at amtet på et tidspunkt ville gennemføre kortlægning, blev registreret og systematiseret i et sådant omfang, at det var muligt inden for kort tid at bringe oplysningerne frem og vurdere, om de skulle indgå i besvarelsen.

Kommunens udtalelse i brevet af 22. august 2005 til Lene Skak Mølgaard kan ikke forstås således, at kommunen har anerkendt et juridisk erstatningsansvar.

Der er ikke grundlag for at fastsætte et eventuelt erstatningsbeløb til de skønnede udbedringsomkostninger i 2008. Der må tages udgangspunkt i værdiforringelsen på købstidspunktet, som efter skønsmand Claus Brinks besvarelse af spørgsmål 1 højst kan fastsættes til 175.000 kr. Skønserklæringen bør ikke kunne tilsidesætte resultatet af den omfattende undersøgelse af restforureningers effekt på ejendomsværdien, som er udarbejdet af Amternes Videntcenter for Jordforurening og Miljøministeriet. Efter rapporten kan det lægges til grund, at værditabet er ca. 70.000 kr. pr. 1 mio. kr. i ejendomsværdi efter den offentlige ejendomsvurdering, hvilket for denne ejendom vil sige ca. 64.400 kr. Der er ingen nævneværdig risiko for, at restforureningen, som ligger under en sekundær bygning, vil medføre begrænsninger i en ønsket råden eller påbud om supplerende oprensning.

Boet efter Lene Skak Mølgaard har supplerende anført bl.a., at det var en fejl, at kommunen ikke i ejendomsoplysningsskemaet fra 2000 oplyste om restforureningen på grunden, idet sagen om denne forurening ikke kunne anses for afsluttet. Der var således tale om en vedvarende forurening, hvor kommunen havde anbefalet en jævnlig opfølgning med vandprøver for at sikre, at vandboringen på ejendommen ikke var forurenet. Også det forhold, at amtet efter jordforureningsloven havde pligt til at tage stilling til spørgsmålet om kortlægning af restforureningen, taler for, at miljø sagen ikke kunne anses for afsluttet.

Modtageren af et ejendomsoplysningsskema må kunne regne med, at kommunen har afgivet enhver relevant oplysning om ejendommen, som kommunen ligger inde med. Kommunen har da også i brevet af 22. august 2005 til Lene Skak Mølgaard erkendt, at man har "overset at videregive oplysningen" om restforureningen. Boet gør dog ikke gældende, at kommunens brev er udtryk for en anerkendelse af et erstatningsansvar.

Det kan ikke fritage kommunen for ansvar, at man på et vilkårligt tidspunkt og et vilkårligt valgt grundlag internt har besluttet at notere sagen som afsluttet. Det må være kommunens risiko, at man ikke har indrettet sine procedurer således, at det sikres, at medarbejdere, som skal udfylde et ejendomsoplysningsskema, får kendskab til alle relevante oplysninger om ejendommen, som kommunen er i besiddelse af.

På grundlag af skønserklæringerne må det lægges til grund, at en oprensning af forureningen vil koste 775.000 kr. (2008-niveau). Ejendommens handelsværdi må på grundlag af den sup-

plerende skønserklæring af 24. marts 2011 anses for at være formindsket med et beløb svarende til oprensningsudgifterne, også selv om der ikke skal foretages oprensning. Derfor bør erstatningen fastsættes til 775.000 kr.

Supplerende sagsfremstilling

I et brev af 24. februar 1992 fra Arden Kommune til Hans Jørgen Jensen hedder det bl.a.:

”Vedr. olieforening på Deres ejendom Høndrupgårdsvej 5.

Arden kommune, planafdelingen, har fra Dem fået telefonisk oplysning om, at der er sket en olieforurening på Deres ejendom, idet røret fra en overjordisk olietank er knækket. De har til kommunen oplyst, at ca. 1.000 l olie er løbet ned i jorden.

Planafdelingen har besigtiget ejendommen fredag den 31. januar 1992 med henblik på at aftale afværgeforanstaltninger. Det er aftalt, at den olieforurenede jord i videst mulig omfang graves væk. De har til kommunen oplyst, at vognmand Kaj Haferbier, Vebbestrup, skal køre den afgravede jord til den kontrollerede losseplads i Rærup. Kommunen har til Dem udleveret en deklaration for olieforurenede jord, som vognmanden skal aflevere sammen med jorden på lossepladsen i Rærup.

Ejendommen er påny besigtiget onsdag den 5. februar 1992 sammen med Poul Erik Madsen fra Deres forsikringselskab, Top Danmark. Det blev konstateret, at De havde fjernet ca. 10 m² jord i en dybde af ca. 3,50 m under naturligt terræn. Ved lugtprøver blev det konstateret, at hovedparten af den forurenede jord var blevet fjernet. Dog havde jorden i vestlig retning ind mod gårdspladsen et restindhold af olie, ligesom jorden direkte under staldbygningens fundament lugtede af olie. Det blev aftalt at foretage en vandret boreprøve ind under bygningen med et sneglebor for at konstatere, hvorvidt olien havde bredt sig ind under bygningen.

Efter de aftalte prøveboringer blev det ved en ny besigtigelse torsdag den 13. januar 1992 konstateret, at jorden under bygningen ligeledes lugtede af olie. Det blev aftalt, at kommunen lod foretage analyse af en jordprøve med henblik på at konstatere indholdet af mineralolie i jorden. Kommunen afleverede den medbragte jordprøve til analyse hos Hygiejnisk Forvaltning i Aalborg fredag den 14. januar 1992.

Samme dag konsulterede kommunen amtets miljøkontor med henblik på en afklaring af eventuelle videre foranstaltninger. Fra amtet blev det oplyst, at grundvandets strømningsretning var i vestlig retning og dermed ind mod gårdspladsen og Deres vandboring. Amtet mente, at risikoen for en forurening af Deres vandboring ikke kunne udelukkes – den blev dog betegnet som værende lille i og med, at hovedparten af den forurenede jord var fjernet. Det blev aftalt, at kommunen informerede Dem om disse forhold.

Mandag den 17. februar 1992 aftaltes det pr. telefon med Dem de videre foranstaltninger for at minimere risikoen for en forurening af Deres vandboring. Det blev aftalt at fjerne så meget som muligt af den umiddelbart tilgængelige jord, indtil der ikke kunne

lugtes olie mere. Jorden under staldbygningen gøres der ikke mere ved, idet det vurderes, at risikoen for en forurening herfra er minimal, fordi jorden ikke udsættes for en direkte klimatisk påvirkning.

Af hensyn til Deres vandboring er det herfra i samråd med amtet anbefalet, at De får foretaget en vandprøve fra Deres boring for at konstatere et eventuelt indhold af olie i vandet. Det anbefales, at vandprøven gentages med ca. 3 måneders interval, således at De i tide kan få konstateret, hvis boringen bliver forurenet af olien.

Kommunen har den 20. februar 1992 modtaget resultatet af den indsendte jordprøve. Resultatet er et indhold af mineralolie i jorden på 4.030 mg/kg. Kopier af olieanalysen vedlægges herved.

Endelig skal man anbefale Dem, at De kontakter kommunen, så snart det sidste olieforurenede jord er fjernet. Kommunen vil da foretage en sidste besigtigelse af ejendommen, hvorefter man herfra vil afslutte sagen.”

I et brev af 4. januar 1994 fra advokat Ken Ellemose til Arden Kommune hedder det bl.a.:

”Vedr. ejendommen Høndrupgårdsvej 5, Høndrup, 9500 Hobro, tilhørende Hans Jørgen Jensen.

Jeg henviser til kommunalt ejendomsoplysningsskema af 23.12.1993 hvoraf fremgår, at der på ovennævnte ejendom har været en sag om olieforurening – forventet afsluttet.”

I et brev af 18. januar 1994 fra Arden Kommune til advokat Ken Ellemose hedder det:

”Vedr. ejendommen Høndrupgårdsvej 5, 9500 Hobro, tilhørende Hans Jørgen Jensen.

Deres j.nr. 23.764

I forbindelse med kommunens ejendomsoplysningsskema af 23. december 1993 har De fremsendt brev med anmodning om yderligere oplysninger om den olieforurening, kommunen har omtalt i skemaet.

Hertil kan oplyses, at kommunen telefonisk blev kontaktet af Hans Jørgen Jensen med besked om, at røret til en overjordisk olietank var knækket med det resultat, at ca. 1.000 l olie løb ned i jorden.

Kommunen besigtigede ejendommen, og der aftaltes afværgeforanstaltninger med Hans Jørgen Jensen, der oplyste, at han havde truffet aftale med vognmand Kaj Haferbier, Vebbestrup, om bortkørsel af den forurenede jord.

Den kontrollerede losseplads har hertil oplyst, at man den 5. februar 1992 har modtaget 2 læs med ca. 30 t jord og den 26. februar 1992 1 læs med ca. 13 t jord.

Kommunen har besigtiget ejendommen efter afgravningen og har konstateret, at langt hovedparten af den forurenede jord var fjernet, hvorfor man fandt en eventuel risiko for yderligere forurening for minimeret. Herefter er sagen afsluttet herfra.

Dog har kommunen i samråd med amtet anbefalet, at der foretages vandprøver fra ejendommens boring med ca. 3 mdr. interval for at spore et eventuelt indhold af olie i vandet. Kommunen er ikke vidende om, hvorvidt disse prøver er foretaget.”

I ejendomsoplysningsskema af 21. september 2000 har Arden Kommune bl.a. foretaget afkrydsninger således:

” X 4. Byggesag/miljøsag

Er der igangværende byggesag på ejendommen

X Nej Ja Bemærkninger

Er der igangværende miljøsag på ejendommen

X Nej Ja Bemærkninger

...

X 11. Affaldsdepot

Er der registreret affaldsdepot på ejendommen

X Nej Ja Bemærkninger

X 12. Andre forhold

Ønskes der oplysning i dette felt, må spørgeren formulere et spørgsmål om konkrete forhold

Det bedes oplyst om ejendommen overgår fra 1- til 2-strengs kloaksystem

Nej”

I den dagældende vejledning, der var knyttet til skemaet, og som var udarbejdet af Kommunernes Landsforening, hedder det bl.a.:

”Det bemærkes, at blanketten ikke vil indeholde tilstrækkelige oplysninger vedr. en igangværende sag. Er der usikkerhed om sagens indhold, bør der rettes henvendelse til kommunen.”

I et brev af 22. august 2005 fra Arden Kommune, Teknisk Forvaltning, til advokat Uffe Steffensen hedder det bl.a.:

”Arden kommune har i forbindelse med udfærdigelse af ejendomsoplysningsskema september 2000 ikke oplyst om et muligt affaldsdepot på ejendommen Høndrupgaards-

vej 5. Arden kommune erkender, at der i den forbindelse er blevet overset at videregive oplysningen.”

Efter at amtet i 2005 havde meddelt Lene Skak Mølgaard, at man påtænkte at kortlægge det forurenede areal på ejendommen på vidensniveau 2, traf Region Nordjylland den 16. november 2007 endelig afgørelse om kortlægning.

Til brug for Højesteret har skønsmand Claus Brink afgivet en supplerende skønserklæring af 24. marts 2011.

Højesterets begrundelse og resultat

Det må lægges til grund, at sagen om olieforureningen på den omhandlede ejendom blev afsluttet af Arden Kommune (nu Mariagerfjord Kommune) i 1992, efter at langt hovedparten af den forurenede jord var blevet fjernet, idet kommunen var af den opfattelse, at der ikke var nogen risiko knyttet til restforureningen. Det forhold, at kommunen i samråd med amtet anbefalede, at der regelmæssigt blev taget vandprøver, indebærer ikke, at sagen ikke kunne anses for afsluttet af kommunen.

Efter jordforureningsloven, der trådte i kraft den 1. januar 2000, skulle amtet tage stilling til, om restforureningen skulle kortlægges efter denne lov. Dette indebærer imidlertid ikke, at ejendommen var omfattet af en ”igangværende miløsag” i september 2000, da ejendomsoplysningsskemaet blev besvaret. Det bemærkes herved, at spørgsmålet om kortlægning af restforureningen efter det oplyste først blev taget op af amtet i 2005.

Som anført af byretten var kommunens besvarelse af de stillede spørgsmål således korrekt.

Højesteret finder endvidere, at der ikke – heller ikke efter ikrafttrædelsen af jordforureningsloven – i forbindelse med besvarelsen af oplysningsskemaet påhvilede kommunen en forpligtelse til på eget initiativ at efterse, om ejendommen tidligere havde været omfattet af en miløsag, med henblik på, at man i bekræftende fald kunne påføre skemaet en supplerende bemærkning herom.

Højesteret finder således, at kommunen ikke har begået fejl i forbindelse med besvarelsen af oplysningsskemaet.

Kommunens påstand om frifindelse tages herefter til følge, således at byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal boet efter Lene Skak Mølgaard til Mariagerfjord Kommune betale i alt 57.968,75 kr., som omfatter 50.000 kr. til dækning af advokatomkostninger og 7.968,75 kr. til afhjemling af skønsmand Claus Brink.

I sagsomkostninger for Højesteret skal statskassen til kommunen betale i alt 69.772 kr., som omfatter 50.000 kr. til dækning af advokatudgifter, 9.460 kr. til dækning af retsafgifter og 10.312 kr. til dækning af udgifter til supplerende skønserklæring.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal boet efter Lene Skak Mølgaard betale 57.968,75 kr. til Mariagerfjord Kommune.

I sagsomkostninger for Højesteret skal statskassen betale 69.772 kr. til Mariagerfjord Kommune.

Sagsomkostningsbeløbene skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

U.2010.399V

Kommune erstatningsansvarlig over for ejer af fast ejendom ved ikke i oplysningsskema at have oplyst om tidligere olieforurening.

Erstatning uden for kontraktforhold 111.2 - Miljøret 1.3.

K havde i 2000 købt en ejendom på landet for 815.000 kr. I det kommunale oplysningsskema, som ejendomsmægleren da havde indhentet, var der ingen oplysninger om en tidligere forurening. I 2005 henvendte amtet sig til kommunen og K, i forbindelse med at amtet, som led i kortlægningen af forurenede ejendomme efter jordforureningsloven, havde planer om at kortlægge K's ejendom på vidensniveau 2. Kommunen påførte da BBR-ejermeddelelsen, at ejendommen var forurenet, og at sagen var uafklaret. K fandt ud af, at der havde været en olieforurening i 1992, hvor omkring 1.000 liter olie var trængt ned i jorden. Den daværende ejer havde efter aftale med kommunen foretaget afværgeforanstaltninger, og kommunen havde indberettet forureningen til amtet, da den sluttede sagen. K's sælgere oplyste, at de ikke havde kendskab til olieforureningen. Det fremgik af et oplysningsskema fra december 1993, som en advokat for en tvangsauktionsrekvirent havde indhentet, at der var en forurening efter olieudslip, og advokaten havde bedt kommunen om nærmere oplysninger. Kommunen havde i 2000 haft oplysningerne om olieforureningen på et arkiv, og oplysningerne i oplysningsskemaet fra 2000 var baseret på elektroniske oplysninger om ejendommen. K anlagde sag mod kommunen for at få erstatning for udgifterne til oprydning efter restforureningen, idet K mente, at kommunen havde handlet ansvarspådragende ved ikke at give oplysning om forureningen i oplysningsskemaet. Det ville koste 775.000 kr. i 2008-priser og 609.000 kr. i 2000-priser at fjerne alle spor efter forureningen, som var trængt ind under en ladebygning. Der blev afholdt syn og skøn for at få fastslået, hvad ejendommens værdi med oplysningen om forureningen var, og skønsmanden vurderede bl.a., at en køber ville forlange et afslag i prisen svarende til oprensingsudgiften. Kommunen blev frifundet i byretten. Landsretten dømte kommunen til at betale en skønsmæssigt fastsat erstatning på 250.000 kr., idet landsretten fandt, at kommunen havde pådraget sig erstatningsansvar ved ikke at oplyse i skemaet, at der havde været en olieforurening. Ved fastsættelsen af erstatningen lagde landsretten vægt på, at der var tale om en restforurening, som ikke gav problemer for indeklimaet eller vandforsyningen, og at der ikke var stillet krav om yderligere oprensning.[1][2]

V.L.D. 29. oktober 2009 i anke 2. afd. B-2455-08

(Bjerg Hansen, Eva Staal, Mette Østergård (kst.)).

Lene Skak Molgaard (adv. Tine Blach Ladefoged Christensen, Viborg) mod

Mariagerfjord Kommune (adv. Mads Kobbero, Århus).

Retten i Aalborgs dom 5. december 2008.

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgte er erstatningsansvarlig ved i et ejendomsoplysningsskema at have undladt at oplyse om en forurening på ejendommen og i givet fald erstatningens størrelse.

Sagsøgerens påstand er, at sagsøgte tilpligtes at betale 775.000 kr. til sagsøgeren med tillæg af sædvanlig procesrente af 200.000 kr. fra

sagens anlæg, og af 575.000 kr. fra den 15. august 2008, alt til betaling sker.

Sagsøgeren har nedlagt subsidier påstand om betaling af et efter rettens fastsat skøn lavere beløb end 775.000 kr. - dog ikke mindre end 175.000 kr. - til sagsøgeren med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg, indtil betaling sker.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Ved købsaftale underskrevet den 18. september 2000 købte sagsøgeren med overtagelsesdag den 16. oktober 2000 ejendommen matr.nr. 1-d Høndrup By, Vebbestrup, beliggende Høndrupgårdsvej 5, 9500 Hobro, for en købesum af 815.000 kr. Købesummen var i købsaftalen fordelt således: 615.00 kr. vedrørende stuehuset, 50.000 kr. vedrørende driftsbygninger og 15.000 kr. vedrørende grunden.

Ejendomsmægleren indhentede i forbindelse med handlen oplysninger vedrørende ejendommen i et fortrykt skema »Forespørgsel om ejendomsoplysninger«. Medarbejderen hos kommunen besvarede de stillede spørgsmål blandt andet ved afkrydsning af »Nej« til spørgsmålet om, hvorvidt der var igangværende miljøssag på ejendommen, og det var ligeledes sket afkrydsning af »Nej« til spørgsmålet om, hvorvidt der var registreret et affaldsdepot på ejendommen. Der var ikke anført bemærkninger vedrørende spørgsmålene.

I en BBR-ejermeddelelse, udskrevet den 18. december 2000, er der heller ikke anført noget vedrørende forurening. I en senere BBR-ejermeddelelse, udskrevet den 7. juni 2005, er det blandt andet anført:

»... muligt affaldsdepot 801-700, sagen er uafklaret...«

I et brev af 16. juli 2005 fra det daværende Nordjyllands Amt til sagsøgeren er det blandt andet anført:

400

»Påtænkt kortlægning på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven Olieforurening, Høndrupgårdsvej 5

Nordjyllands amt har vurderet en tidligere udført afværgeforanstaltning efter fyringsolieforurening på din ejendom matr. nr. 1 d Høndrup By, Vebbestrup, beliggende Høndrupgårdsvej 5.

Din ejendom har ikke tidligere være kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

Afmaterialet i sagen fremgår det, at der i 1992 er kørt 6 læs olieforurenede jord til Rærup Losseplads.

Det var ikke muligt at afgrave alt den forurenede jord pga bygninger. Der er derfor efterladt en forurening under laden.

På baggrund af den efterladte restforurening med olieprodukter, påtænker amtet, at kortlægge en del af din ejendom på vidensniveau 2 af hensyn til eventuelle fremtidige bygge- og anlægsarbejder på ejendommen, hvor den forurenede jord eventuelt skal bortgraves...«

Da sagsøgte har afvist at være erstatningsansvarlig over for sagsøgeren, har sagsøgeren den 20. juni 2006 anlagt denne sag.

Under sagen har der været foretaget syn og skøn ved statsaut. ejendomsmægler Claus Brink og ingeniør Kirsten L. Kjær Nielsen, der begge har afgivet flere erklæringer.

Under sagen er der afgivet partsforklaring af sagsøgeren og vidneforklaring af ingeniør Bodil Jensen, Arden Kommune.

Syns- og skønsmændene har ligeledes afgivet supplerende forklaringer.

Sagsøgeren har forklaret, at hun arbejder som sekretær på en friskole. Da hun købte ejendommen, modtog hun ingen oplysninger om forurening af grunden. Kort tid efter købet begyndte hun at renovere staldbygning og stuehus. Der blev således opsat et nyt køkken og badeværelse, ligesom taget blev fornyet. Hun vil tro, at hun i alt har investeret 4-500.000 kr. i ejendommen, hvortil kommer værdien af eget arbejde. I forbindelse med salget af en tidligere ejendom havde hun fået 300.000 kr. i overskud, og hun optog endvidere i 2005 et kreditforeningslån, som skulle finansiere resten af udgifterne til renoveringen. Efter 2005 er der alene foretaget »nødforanstaltninger«

ved ejendommen. Da hun i 2005 modtog en BBR-ejermeddelelse fra kommunen og så bemærkningerne om et muligt affaldsdepot, ringede hun straks til kommunen. Hun var meget vred, da hun opfattede bemærkningerne som en »bombe«, og hun var klar over, at det kunne få økonomiske konsekvenser for hende. BBR-ejermeddelelsen fremkom på grund af renoveringer og de indsendte oplysninger til kommunen. Efter opdagelse af forureningen har hun ikke stiftet gæld i ejendommen. Hvis hun havde været bekendt med forureningen, ville hun ikke have købt ejendommen. Hun har en svigerinde, der arbejder som ejendoms-mægler, og sagsøgeren er klar over, at det dels er vanskeligt at belåne disse ejendomme, dels vanskeligt at sælge dem. Hun ville i hvert fald ikke løbe en sådan risiko. Hun har ikke forsøgt at sælge ejendommen. Sagen påvirker hende psykisk. Hun vil tro, at hendes investeringer i ejendommen er tabt. Der er foretaget drikkevandsprøver, men der er ikke konstateret olie i vandet. I forbindelse med syns- og skønsmandens undersøgelser blev der boret hul i gulvet i stalden, og hun kunne lugte olien, så snart hun trådte ind i bygningen. Hun har haft fugle i bygningen, men de er alle døde. Hun ved ikke om årsagen til dette er forureningen.

Bodil Jensen har forklaret, at hun har været ansat som ingeniør i Arden Kommune siden januar 2001. Hun blev året efter ansat i sin nuværende afdeling. Hun har ikke haft med den tidligere forureningssag at gøre. Hun talte med sagsøgeren, da denne i 2005 kontaktede kommunen. Med hensyn til forureningen på ejendommen har hun konstateret, at en tidligere ejer i 1992 ringede til kommunen og fortalte om olieforureningen. Kommunen behandlede sagen, og det blev besluttet, at der skulle graves jord væk, og man mente fra kommunens side, at dette var tilstrækkeligt. Hun kan se, at forsikringsselskabet Topdanmark er nævnt i sagen, og hun vil tro, at der er tale om grundejerens forsikringsselskab. På daværende tidspunkt var det normalt, at man i tilsvarende sager efterlod en såkaldt »restforurening«. Så vidt vidnet har kunnet konstatere, har kommunen ikke meddelt påbud til ejeren i forbindelse med sagen. Der har således været tale om en frivillig oprensning af ejendommen, og den blev formentlig betalt af forsikringsselskabet. Kommunen foretog indberetning af det skete til amtet i 1992. Hun er ikke klar over, hvorvidt dette var normalt på daværende tidspunkt. Kommunen har ikke haft mulighed for at påbyde en ny ejer af ejendommen at oprense denne. Der er efter hendes mening ikke risiko for sundhedsproblemer uden for bygningen. Der vil over tid ske en nedbrydning af olien. Med hensyn til oplysningsskemaet i 2000 har hun forklaret, at det var den daværende medarbejder ved kommunen, Erna Justesen, som behandlede sagen, og som havde stor erfaring på dette område. Erna Justesen havde kommunens arkiver til sin rådighed ved besvarelse af de nævnte skemaer, ligesom hun kunne konsultere de relevante afdelinger i kommunens administration, hvis der var stillet konkrete spørgsmål i skemaet. Hvis der ikke fremkommer specifikke spørgsmål i et skema, bliver der alene meddelt et standardsvar. Foreholdt Arden Kommunes brev af 22. august 2005 til sagsøgerens advokat - bilag 9 - har vidnet forklaret, at der i 2000 ikke var en verserende sag vedrørende affaldsdepot, og der blev heller ikke stillet specielle spørgsmål vedrørende dette forhold. Det var praksis ikke at oplyse om afsluttede

401

sager. Hvis der skulle gives et fyldestgørende svar, var det nødvendigt at kontakte de forskellige afdelinger i kommunen, herunder miljø- og byggeafdelingen. Vidnet er ikke bekendt med, hvilken praksis der i dag anvendes ved besvarelse af sådanne skemaer. Vidnet mener, at man fortsat ikke tager »gamle sager frem«. Hun tror, at hver ejendom i kommunen har sin egen hængemappe i de forskellige afdelinger. Når man besvarer skemaer, kontrollerer man ikke nødvendigvis hængemapperne i de forskellige afdelinger. På spørgsmålet om, hvorfor den »gamle sag« er nævnt i den seneste BBR-ejermeddelelse, har vidnet forklaret, at hun sammen med en kollega begyndte at indtaste disse

oplysninger i systemet, hvilket skete i forbindelse med en opdatering af »amtets lister«. I dag foregår dette elektronisk. Efter vidnets egen opfattelse er det en relevant oplysning for en køber af en ejendom at få at vide, om ejendommen er forurenet, og kommunen ville i dag oplyse om dette, hvis man var bekendt med disse oplysninger. Hun er ikke klar over, hvorfor oplysningen om forureningen ikke er registreret i de tidligere BBR-meddelelser. Hun er ikke bekendt med, hvorvidt ejendommen i 1994 blev solgt på tvangsauktion. I forbindelse med opstarten af nærværende sag sendte hun oplysningerne til amtet, som dog var bekendt med sagens bilag. Kommunen var fortsat i besiddelse af de gamle bilag. Vidnet blev først bekendt med den tidligere forureningssag, da hun efter sagsøgerens opringning undersøgte arkivet. Hvis en ejendom bliver forurenet, og der sker oprensning, bliver oplysningen fjernet fra BBR-ejermeddelelsen. Foreholdt tallene »801-700« i ejermeddelelse af 7. juni 2005 - bilag 5 - har vidnet forklaret, at det er sagsnummeret hos amtet. Hun er ikke klar over, hvorvidt kommunen fulgte op på spørgsmålet om udtagelse af vandprøver på ejendommen. Der er ingen oplysninger om dette i arkivet. Med hensyn til restforureninger har vidnet forklaret, at kommunen før hendes ansættelse var begyndt at føre disse forureninger over i BBR-ejermeddelelsen.

Syns- og skønsmand Kirsten Kjær Nielsen har supplerende forklaret, at hun har forsøgt at bedømme olieforureningens afgrænsning i horisontal og vertikal retning. Som anført på det vedlagte kort har dette ikke været muligt i alle retninger. Hvis der var blevet udført nogle flere prøveboringer, kunne dette dog være sket. Det har heller ikke været muligt inde under bygningen at afgrænse forureningen. Syns- og skønsmanden fastholder, at udgifterne i 2008 til oprensning vil andrage 775.000 kr. som anført i erklæringen. Udgifterne ville i 4. kvartal 2000 være 609.968 kr. inkl. moms. Det vil være dyrere at nedrive bygningen helt og derefter genopføre den. Med hensyn til forureningens placering har vidnet forklaret, at den er placeret mellem 1½-2 meter under bygningen. Forureningen er ikke i nærheden af beboelsesbygningen. Med hensyn til nedbrydning af olie i jorden har hun forklaret, at dette kræver tilstedeværelse af ilt, og der er tale om et langt tidsperspektiv. Der er tale om en dieselolie-forurening, og de flygtige stoffer er aftaget gennem de 16 år. Der vil højst sandsynlig ikke være problemer med flygtige stoffer i beboelsesbygningen, men det kræver en nærmere undersøgelse for at fastslå dette. Der vil ikke være problemer med at udnytte stalden erhvervsmæssigt, men det afhænger dog af, hvor lang tid man opholder sig på stedet. Hvis man ville opføre en ny bygning det pågældende sted, skal myndighederne kontaktes, idet det kræver tilladelse til bortskaffelse af forurenede jord. Der vil efter hendes opfattelse kunne opstå problemer, hvis man vil opføre en kælder eller beboelse på det sted, hvor stalden er placeret. Der er ikke tale om et særligt indsatsområde, idet der ikke er risiko for arealanvendelsen, hvor man tænker på beboelse og grundvandsreserver. Der er ikke tale om følsom anvendelse, hvis man f.eks. vil anvende stalden til heste. Der er næppe tale om »beboelse«, hvis man ønsker at anvende stalden som gildesal.

Syns- og skønsmand, statsautoriseret ejendomsmægler Klaus Brink har supplerende forklaret, at besvarelsen af spørgsmål nr. 1 bygger på kendskabet til forureningen, men ikke forureningens nærmere omfang. Han har taget højde for, at der blev fjernet seks læs muld, da forureningen skete. Hvis der havde foreligget en egentlig beregning af udgifterne, ville dette have givet et andet beløb, idet et afslag ville være lig med omkostningerne til oprensning. Efter vidnets erfaring, er der mange købere, som vil være tilbageholdende med at købe en sådan ejendom. Med hensyn til spørgsmål 6 har han supplerende forklaret, at værdisforringelsen ikke ville ændre sig, såfremt »opgangstiderne« var fortsat. Hvis der skete en oprensning på ejendommen, ville han anbefale, at det blev omtalt for en potentiel køber, ligesom man ville fremlægge den nødvendige dokumentation for den skete oprensning. Det drejer sig imidlertid også om »psykologi«, idet nogle potentielle købere måske ville tvivle på, om der er sket en tilstrækkelig oprensning. Han har ved

udarbejdelse af sine erklæringer i sagen lagt vægt på de erfaringer, han som vurderingsmand for kreditforeningen og som ejendomsmægler har gjort. Han har arbejdet i det pågældende område både som vurderingsmand og som ejendomsmægler. Han har i sine erklæringer lagt vægt på den skete kortlægning af forureningen. I 2000 ville man nok som »professionel« betragte det som en mindre forurening. Syns- og skønsmanden har i øvrigt forklaret, at det ikke kan anses som »normalt« at opføre en bolig det pågældende sted. Det vil ikke have nogen betydning, hvis forureningen ikke blev fjernet. Syns- og skønsmanden er bekendt med den fremlagte rapport fra Miljøministeriet (bilag D), herunder begrebet »restforurening«, og at der gennemsnitlig skal ske en reduktion på 7% af værdien i forbindelse

402

med denne form for forurening, men efter hans opfattelse bør der ske et fradrag på 20%. Han har den opfattelse ud fra sin erfaring, idet psykologien har stor indflydelse. Nogle købere ville ikke mene, at det har betydning, mens andre ville have et afslag. Med hensyn til 2000 har han yderligere forklaret, at omkostninger på 609.000 kr. ville være lig med afslaget.

Parternes synspunkter

Rettens begrundelse og afgørelse:

Retten lægger til grund, at en tidligere ejer af ejendommen i januar 1992 oplyste til den daværende Arden Kommune, at ca. 1.000 liter olie var løbet ned i jorden, da et olierør ved en overjordisk tank knækkede. Ejeren havde over for kommunen oplyst, at der var bortkørt ca. 10 m² jord i en dybde af 3,5 meter under naturlig terræn. Kommunen besluttede, at der skulle fjernes som meget som muligt af den tilgængelige jord, således at der ikke længere kunne lugtes olie. Der skulle ikke foretages yderligere vedrørende jorden under staldbygningen, idet det blev vurderet, at risikoen for forurening derfra var minimal. I forbindelse med begæring i 1994 om tvangsauktion over ejendommen bad advokat Ken Ellemose Arden Kommune om oplysninger omkring en olieforurening på ejendommen, idet advokaten oplyste, at det fremgik af det kommunale ejendomsoplysningsskema, at der havde været en sag om olieforurening på ejendommen. I et brev af 18. januar 1994 til advokaten oplyste Arden Kommune, at der var foretaget afværgeforanstaltninger, hvorfor kommunen fandt, at en eventuel risiko for yderligere forurening var minimeret, og at sagen var sluttet hos kommunen. Det blev tilføjet i kommunens brev, at kommunen med amtet havde aftalt, at der med 3 måneders intervaller skulle foretages boringer med henblik på at spore olie i vandet, men kommunen var ikke bekendt med, om disse boringer var foretaget. Retten finder på den anførte baggrund, at kommunen havde afsluttet, da man mente, at der ikke var nogen forureningsrisiko knyttet til restforureningen. Det daværende amt var blevet orienteret om olieforureningen, og der blev heller ikke fra amtets side truffet afgørelse om registrering af affaldsdepot på ejendommen. Retten finder således, at der ikke verserede en miljøsag eller var registreret et affaldsdepot på ejendommen, således at kommunens besvarelse af de stillede spørgsmål i ejendomsoplysningsskemaet vedrørende disse forhold var korrekt. Svarerne må ligeledes anses at være i overensstemmelse med den givne vejledning på området. Det findes uden betydning for sagens afgørelse, at man fra kommunens side senere har valgt at anføre oplysningerne om den tidligere miljøsag i BBR-ejerregistreringen, eller at amtet ved brev af 16. juli 2005 har oplyst, at amtet påtænker at kortlægge en del af den omhandlede ejendom på vidensniveau 2. Retten finder på denne baggrund, at sagsøgte ikke har pådraget sig et erstatningsansvar, hvorfor retten tager sagsøgtets frifindelsespåstand til følge.

Under hensyn til sagens resultat skal sagsøgeren betale sagsomkostninger til sagsøgte, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1. Til dækning af sagsøgtets udgifter til advokatbistand fastsættes der et beløb på 75.000

kr. Retten har fastsat beløbet under hensyn til sagens genstand og det arbejde, der har været forbundet med sagens udførelse, herunder at der har været afholdt syn og skøn. Sagsøgte har ikke oplyst at have afholdt udgifter under sagen.

Vestre Landsrets dom.

Retten i Aalborg har den 5. december 2008 afsagt dom i 1. instans - -

Påstande

For landsretten har appellant, Lene Skak Mølgaard, gentaget sine påstande for byretten.

Indstævnte, Mariagerfjord Kommune, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

Lene Skak Mølgaard har supplerende forklaret, at hun ikke er blevet færdig med at renovere ejendommen, for stuen skulle også have været renoveret med bl.a. nyt gulv. Hun vil ikke bruge flere penge på ejendommen, når hun risikerer, at dens værdi ikke forøges, og derfor udføres der kun nødreparationer.

Bodil Jensen har supplerende forklaret, at kommunens behandling af sagen i 1992 virker »normalt« for hende. Kommunen eller andre myndigheder kan påbyde Lene Mølgaard eller en kommende ejer at fjerne restforureningen fra 1992. Hende bekendt hvilede kommunens udfyldelse af ejendomsoplysningsskemaer i 2000 på elektroniske oplysninger. Hvis der skulle besvares supplerende spørgsmål, eller kommunens medarbejder havde hørt noget om en ejendom, dykkede medarbejderen dybere ned og undersøgte arkiverne. Det fremgår af brevet fra 1994 til advokat Ellemose, at sagen er afsluttet. I dag har kommunerne lagret langt flere oplysninger elektronisk om de enkelte ejendomme end i 2000. Amtens kortlægning af forurenede ejendomme har stået på over en årrække. Amtet kontaktede kommunen for at få nærmere oplysninger, efterhånden som amtet nåede frem til det område, som skulle kortlægges. Kortlægningsopgaverne er endnu ikke afsluttet. Regionerne står nu for forureningskortlægningen. Kommunen påførte i juni 2005 BBR-ejermeddelelsen, at der var et muligt affaldsdepot, og dette skete efter amtets henvendelse. Hun har fundet den gamle sag fra 1992 i et af kommunens arkiver.

403

Skønsmand, statsaut. ejendomsmægler Claus Brink har supplerende forklaret, at besvarelsen af spørgsmål 1 hvilede på den forudsætning, at man i 2000 ikke kendte forureningens fulde omfang eller udgifterne til oprensning, og det er forklaringen på, at han har angivet den negative påvirkning af salgsprisen til 175.000 kr. Hvis man i 2000 havde kendt til det fulde omfang af forureningen, ville en køber efter hans opfattelse have forlangt at få et afslag svarende til udgifterne til oprensning, og det betyder, at ejendommen så kun ville have kostet godt 200.000 kr. Dette vil efter vidnets opfattelse også gælde, selv om der kun er tale om en mindre restolieforurening under en stald. Han har kendskab til ejendomme, hvor en sælger selv efter fuldstændig oprensning af jorden, alligevel har måttet give et afslag. Efter hans opfattelse bestemmer oprensningsudgifterne handelsprisen i hele landet og ikke kun i Københavnsområdet. Det er hans indtryk, at en køber, der kender til en forurening, ikke vil købe en forurenede ejendom, uden at køberen på den ene eller anden måde bliver kompenseret for oprensningsudgifterne.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Den daværende Arden Kommune fik i 1992 at vide fra ejeren af ejendommen, at der var sket en olieforurening, i forbindelse med at ca. 1.000 liter olie var trængt ned i jorden. Kommunen besigtigede ejendommen, og det blev aftalt, hvilke afværgeforanstaltninger der skulle iværksættes. Af et ejendomsoplysningsskema af 23. december 1993, som blev sendt til advokaten for en tvangsauktionsrekvisit, fremgik,

at der havde været en sag om olieforurening. Kommunen meddelte den 18. januar 1994 advokaten, at sagen var afsluttet, efter at det var konstateret, at langt hovedparten af den forurenede jord var fjernet. Kommunen havde i forbindelse med behandlingen af sagen dengang underrettet amtet om olieforureningen.

Ejendommen har siden skiftet ejer flere gange, før Lene Mølgaard købte ejendommen i 2000. Lene Mølgaards sælgere har oplyst, at de ikke var bekendt med olieforureningen. Det fremgik ikke af ejendomsoplysningsskemaet, som ejendomsmægleren indhentede i 2000, at der havde været en sag om olieforurening. Det er uoplyst, hvornår kommunen holdt op med at angive i ejendomsoplysningsskemaerne vedrørende den pågældende ejendom, at der havde været en olieforurening. Det kan efter Bodil Jensens forklaring lægges til grund, at oplysningen om olieforureningen ikke i 2000 var registreret elektronisk, men at papirerne fra 1992 til 1994 var på kommunens arkiv.

Jordforureningsloven trådte i kraft den 1. januar 2000, og ifølge denne lov skulle amterne i samarbejde med kommunerne kortlægge forurenede arealer. Dette arbejde foregik løbende. Efter at amtet i 2005 havde kontaktet kommunen i forbindelse med den påtænkte kortlægning af Lene Mølgaards ejendom på vidensniveau 2, påførte kommunen BBR-ejermeddelelsen, at der på ejendommen var et muligt affaldsdepot, og at »sagen er uafklaret.«

Sagen var også uafklaret i 2000, idet det var uvist, hvordan amtet, der efter jordforureningslovens ikrafttræden skulle foretage en kortlægning af forurenede ejendomme, ville klassificere Lene Mølgaards ejendom. Kommunen burde derfor ved besvarelsen af oplysningsskemaets pkt. 4 i 2000 - ligesom i skemaet fra december 1993 - have oplyst, at der havde været en sag om olieforurening. Det bemærkes i denne forbindelse, at det ikke kan tillægges betydning, hvordan kommunen opbevarede oplysningerne om de enkelte ejendomme. Kommunen har ved den manglende undladelse af at videregive den væsentlige oplysning om olieforureningen pådraget sig erstatningsansvar for Lene Skak Mølgaards tab.

Efter oplysningerne om olieforureningen og den foretagne oprensning kan det lægges til grund, at der er tale om en restforurening, der ikke giver indeklimaproblemer eller skaber problemer for vandforsyningen, ligesom det også kan lægges til grund, at der ikke vil blive stillet krav om yderligere oprensning. Under disse omstændigheder er der ikke grundlag for at pålægge kommunen at betale en erstatning svarende til de meget kostbare oprensningsudgifter. Lene Mølgaard vil utvivlsomt ved et videresalg af ejendommen få mindre for ejendommen, end hun villet have fået, hvis ejendommen ikke havde været forurenet.

Efter karakteren af restforureningen fastsættes erstatningen herefter efter en samlet vurdering skønsmæssigt til 250.000 kr. med procesrente af 200.000 kr. fra sagens anlæg den 20. juni 2006 og af 50.000 kr. fra den 15. august 2008.

Mariagerfjord Kommune skal betale delvise sagsomkostninger for begge retter til Lene Skak Mølgaard med i alt 222.445,50 kr. Beløbet omfatter 8.000 kr. til dækning af retsafgift for begge retter, 114.445,50 kr. til dækning af de afholdte udgifter til syn og skøn inklusive afhjælpningsudgifter samt 100.000 kr. til dækning af advokatudgifter. Landsretten har lagt vægt på sagens udfald og omfang, herunder at der har været afholdt flere syn og skøn. Det bemærkes, at sagen vedrører myndighedsudøvelse. I overensstemmelse hermed er der betalt retsafgift for landsretten med i alt 4.000 kr., jf. retsafgiftslovens § 2, stk. 3.

1. FED 1995.947 V, U 1997.1442 Ø, U 1999.469 V, U 2000.234 V, U 2003.199 V, U 2003.1366 V, U 2008.1722 V, U 2009.571 V, Bernhard Gomard: Moderne Erstatningsret 2002, 1. udg., s. 62-63.
2. Procesbevillingsnævnet har den 26. marts 2010 givet tilladelse til anke af dommen til Højesteret.