



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 12. april 2012 i

sag nr. BS 7-2421/2009:

sag nr. BS 7-2421/2009:

Jacob [redacted]

[redacted]

[redacted]

og

Hanne [redacted]

[redacted]

[redacted]

mod

Morten [redacted]

[redacted]

[redacted]

og

Mette [redacted]

[redacted]

[redacted]

og

sag nr. BS 7-2710/2009

Morten [redacted]

[redacted]

[redacted]

og

Mette [redacted]

[redacted]

[redacted]

mod

[redacted] Kommunc

[redacted]

[redacted]

og

sag nr. 7-1306/2011

Jacob [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

og

Hanne [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

mod

[REDACTED] Kommune
[REDACTED]
[REDACTED]

Sagens baggrund og parternes påstande

Under disse sager, der er anlagt den 5. november 2009, den 15. december 2009 og den 10. maj 2010, har sagsøgeren i hovedsagen, Jacob [REDACTED] og Hanne [REDACTED], principalt påstået de sagsøgte, Morten [REDACTED] og Mette [REDACTED], tilpligtet at anerkende, at sagsøgerne berettiget har hævet handlen vedrørende ejendommen matr.nr. [REDACTED] Lyngsbæk By, Dråby.

Sagsøgte tilpligtes til sagsøgerne at betale kr. 1.850.000 kr. med tillæg af proccsrente fra sagens anlæg til betaling sker mod tilbageskødning af ejendommen matr.nr. [REDACTED] Lyngsbæk By, Dråby.

Subsidiært at sagsøgte tilpligtes til sagsøgerne at betale 950.000 kr. med tillæg af procesrente principalt fra sagens anlæg, subsidiært fra 30. juni 2011 til betaling sker.

Sagsøgte har principalt nedlagde påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påstævnte efter rettens skøn.

Adcitanterne, Morten [REDACTED] og Mette [REDACTED], påstået adciterede, [REDACTED] Kommune, tilpligtet at friholde adcitanten for ethvert økonomisk krav, adcitanten måtte blive pålagt som følge af hovedsagen BS 7-2421/2009 Jacob [REDACTED] og Hanne [REDACTED] mod Morten [REDACTED] og Mette [REDACTED].

Heroverfor har adciterede principalt nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært at den påståede erstatning fastsættes til et mindre beløb end påstået.

Adcitanterne, Jacob [REDACTED] og Hanne [REDACTED], har overfor adciterede, [REDACTED] Kommune, nedlagt påstand om, at adciterede tilpligtes til adcitanterne at betale kr. 96.268,82 kr. med tillæg af procesrente fra den 7. maj 2010 til betaling sker.

[REDACTED] Kommune har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

I 1984 etablerede FDO som led i det civile beredskab et benzinlager ved Lyngsbæk. Benzinlageret grænser op til et sommerhusområde, og det omhandlede sommerhus [REDACTED] er beliggende nærmere end 500 meter fra benzinlageret. Der var ikke udarbejdet lokalplan for området.

Cirkulære nr. 37 af 20. april 2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed pålægger kommunalbestyrelsen at inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af arealanvendelse i en kommune- eller lokalplan.

Benzinlageret er omfattet af bekendtgørelse nr. 1666 af 14. december 2006 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Der blev ikke i tidsrummet mellem ikrafttræden af dette regelsæt og salget af ejendommen foreslået eller vedtaget nye kommune- eller lokalplaner for området.

Ved købsaftale af 20. september 2007 overdrog de sagsøgte, Morten [REDACTED] og Mette [REDACTED], sommerhuset til sagsøgerne, Jacob [REDACTED] og Hanne [REDACTED]. Købesummen udgjorde 1.850.000 kr. og grundværdien 368.000 kr.

Af tilstandsrapport udarbejdet i forbindelse med overdragelsen fremgår, at en byggesagkyndig har vurderet, at ejendommen er behæftet med en række K2 og K3 skader, og at der må regnes med en del istandsættelse, før normal vedligeholdelse kan påregnes.

Af BBR-meddelelse af 27. juni 2006, udstedt af daværende [REDACTED] Kommune, fremgår, at det bebyggede areal er 39 m². Der er i BBR-meddelelsen ikke anført, at ejendommen er beliggende tæt på et brændstofdepot.

I forbindelse med handlen har ejendomsmægleren indhentet

ejendomsoplysninger hos [redacted] Kommune. Der er heri intet anført om brændstofdepotet. Det fremgår ikke, at der er verserende miljøsager. Der er mellem parterne enighed om, at dette pr. 19. september 2007 var korrekt.

Sagsøgerne overtog sommerhusejendommen den 15. oktober 2007.

Sagsøgerne havde herefter dialog med [redacted] Kommune om et byggeprojekt. Dialogen vedrørende placering af et byggeri på grunden og opfyldelse af afstandskravene ved ståtag. I e-mail af 11. juni 2008 meddelte byggesagsbehandler [redacted], [redacted] Kommune, sagsøgerne, at planerne ikke umiddelbart kunne gennemføres, da der på grund af stråtaget skulle holdes en afstand på minimum 10 meter til skel.

Ved skrivelse af 30. juni 2008 meddelte PET Miljøministeriet, at den samlede udlevering af dokumenter om risikovirksomheder udarbejdet i forbindelse med myndighedernes gennemgang af de danske risikovirksomheder er undtaget for aktindsigt i medfør af offentlighedslovens § 13, stk. 1, nr. 1 og nr. 6. Miljøstyrelsen har den 11. august 2008 truffet afgørelse om, at der ikke kan gives aktindsigt i dokumenter om risikovirksomheder, som er blevet fremsendt til Kuglegravningsudvalget i forbindelse med gennemgang af de danske risikovirksomheder.

I april 2009 fremsendte sagsøgerne første gang ansøgning om byggetilladelse til [redacted] Kommune.

Ved skrivelse af 8. juli 2009 meddelte [redacted] Kommune sagsøgerne afslag på ansøgning om nedrivning af eksisterende sommerhus og opførelse af nyt sommerhus, under henvisning til Miljøministeriets cirkulære 37 af 20. april 2006, der ifølge [redacted] Kommunes opfattelse hindrede meddelelse af tilladelse indenfor risikozonen på 500 meter omkring virksomheder, hvor der er risiko for større uheld med farlige stoffer.

Kommunens afslag indeholdt klagevejledning.

Sagsøgernes daværende advokat, advokat Knud O. Christensen, har ved skrivelse af 23. juni 2009 til [redacted] Kommune anmodet om at modtage præcise oplysninger om risikovirksomhedens art og beliggenhed.

[redacted] Kommune har ved skrivelse af 26. juni 2009 besvaret henvendelsen.

Det fremgår af kommunens skrivelse, at sommerhuset [redacted] ligger mindre end 500 meter fra en virksomhed, hvor der er risiko for større uheld med farlige stoffer. Indtil der er truffet endelig afgørelse om sikkerhedszonen med tilhørende begrænsninger i arealanvendelsen, er der som følge af bekendtgørelsens krav udlagt en foreløbig (administrativ) 500

meter zone omkring virksomheden. Som udgangspunkt må der hverken udarbejdes planer, gennemføres projekter eller gives tilladelse til nye aktiviteter indenfor zonen. Som følge af virksomhedens karakter har kommunen kun meget begrænsede muligheder for at gøre implicerede borgere opmærksom på ovennævnte problemstilling. Af samme årsag afviser [REDACTED] Kommune præcist at oplyse om virksomhedens art og beliggenhed.

Sagsøgerne har ikke påklaget kommunens afgørelse.

Ved skrivelse af 30. juni 2009 har sagsøgernes advokat overfor de sagsøgte ophævet handlen vedrørende sommerhuset under henvisning til, at den kendsgerning, at ejendommen i en uvis fremtid ikke kan benyttes og bebygges på grund af tilstedeværelsen af en risikovirksomhed i umiddelbar nærhed, betegner en så væsentlig mangel ved ejendommen og bristende forudsætninger for sagsøgernes køb af ejendommen, at handlen hæves.

Sagsøgte har fastholdt, at handlen ikke kan hæves.

[REDACTED] Kommunes berostillelse af ansøgninger om byggetilladelser er senere blevet korrigeret af Statsforvaltningen.

I efteråret 2009 genoptog [REDACTED] Kommune byggesagsbehandlingen, men denne gennemføres ikke, da sagsøgerne har hævet handlen. I september 2009 udstedes en ny BBR-meddelelse, hvoraf fremgår, at ejendommen er beliggende indenfor en foreløbig risikozone.

I oktober 2009 meddeles der på ny afslag på byggetilladelse. Afgørelsen blev ikke påklaget.

Parterne er enige om, at det kan lægges til grund, at Statsforvaltningen efterfølgende har omgjort en sådan afgørelse i en anden sag.

I foråret 2010 oplystes det i forbindelse med forespørgsel på ejendomsoplysninger, at ejendommen er beliggende indenfor en foreløbig risikozone.

Den 27. oktober 2011 vedtog kommunalbestyrelsen i [REDACTED] Kommune plantillæg nr. 24 indeholdende retningslinjer for planlægningszone ved FDO brændstofdepot, Lyngsbæk. Heraf fremgår:

"Størstedelen af planlægningszonen befinder sig i landzone og eksisterende sommerhuse og almindelig helårsbebyggelse vil kunne modtage byggetilladelser efter gældende lovgivning og praksis. Det samme gælder allerede udlagte byggegrunde. Kommune udlægger således en planlægningszone, men ikke en risikozone, og kommuneplantillægget ændrer ikke de eksisterende muligheder for at bygge sommerhuse indenfor

sommerhusområdet."

Der er i forbindelse med sagen foretaget syn og skøn. Skønserklæringen modtaget den 22. december 2010 er vedhæftet dommen som bilag 1.

Sagsøgeren Jacob [REDACTED] har forklaret, at han er direktør i en mindre virksomhed. Han og hustruen Hanne ønskede at købe et sommerhus. De kom af og til i området ved Ebeltoft, fordi hans forældre har et sommerhus i Handrup. De havde imidlertid ikke kendskab til, at der ved Lyngsbæk var placeret et benzindepot. De blev opmærksom på det omhandlede sommerhus, og efter selv at have foretaget en hurtig besigtigelse, aftalte de tid med mægler. Der var meget buskads omkring huset, der lå midt i beplantningen. Huset var lille og tilbygningen var faldefærdig. Det hele var i meget dårlig stand. Der var huller i stråtaget og vandskader ved skorstenen. I forbindelse med den første besigtigelse blev benzindepotet ikke omtalt. Mægler var fuldstændig klar over, at de købte muligheden og udsigten, og at huset skulle nedrives eller tilbygges. De gik rundt i området. Der blev gennemført en budrunde, og de deltog i budgivningen, uden at deres bud blev antaget. De arbejdede videre med planen, og de var i en længere dialog med mægler om prisen. De besigtigede huset 2 gange sammen med håndværkere, før købsaftalen blev underskrevet. Der blev opnået enighed om en pris på 1.850.000 kr. De mødte først sælger på overtagelsesdagen den 15. oktober 2007. Mødet med sælger var ganske kortvarigt. Mægler har på intet tidspunkt hverken før eller efter de underskrev købsaftalen omtalt benzindepotet eller risikozonen. Huset var så ringe, at de ikke kunne opholde sig i det, og de var derfor kun på nogle weekendbesøg uden overnatning. De fandt ud af, at der gjaldt regler for placering af huse med stråtag. De fik en landinspektør til at afsætte skelpæle, og de undersøgte, hvor hus og tilbygning kunne placeres. De undersøgte, om det var muligt at opnå dispensation fra afstandskravet til skel, og han talte i telefon med [REDACTED], ligesom deres arkitekt havde et møde med [REDACTED]. Alt dette resulterede i, at de fik at vide, at de ikke kunne opnå dispensation til afstandskravet på 10 meter. De valgte herefter at placere huset anderledes og fik udarbejdet et projekt, hvorefter de i maj 2009 søgte om byggetilladelse. De fik herefter besked fra [REDACTED] Kommune om, at sagen ikke kunne behandles. Det var nyt for dem, at der var en kæmpe benzindepot tæt på ejendommen. Deres advokat hævdede handlen, da de fandt ud af, at de havde købt et skur, der lå ovenpå et benzindepot og ikke en grund med muligheder. I efteråret 2009 fik de at vide, at kommunen havde genoptaget byggesagsbehandlingen, men de foretog sig ingenting, da handlen var hævet. De fik først i 2011 at vide, at der ikke var tale om en risikozone men en planzone. De mener fortsat, at der er væsentlige begrænsninger i brugen af ejendommen, idet lokalplanen viser, at den bygger på en forudsætning af, at de, der opholder sig på grunden, er i stand til hurtigt selv at skaffe sig væk. De vil aldrig have købt grunden, hvis de havde haft kendskab til forholdene. Vedrørende besigtigelser før køb har han supplerende forklaret, at de var til et åbent hus arrangement, hvorefter de en gang besigtigede ejendommen

sammen med mægler og herefter to gange sammen med håndværkere. De havde ikke bemærket hegnet omkring depotet. Under skønsforretningen var der ingen blade på træerne, og der lå sne. På det tidspunkt kunne man fra huset se en bygning bag et hegn. Da de besigtigede før købet, så de hverken bygningen eller hegnet. Det er rigtigt, at man visse steder fra vejen kunne se hegnet, men de vidste ikke, hvad det drejede sig om. De var tidligere kommet i Egsmark-området, og de havde cyklet rundt i området. De vidste ikke, at der lå en Nato-havn lige nedenfor sommerhusområdet. Han var klar over, at advokat K. O. Christensen havde sommerhus i området. Han husker ikke, at han i efteråret 2009 søgte om landzonetilladelse. Han kan huske at have udfyldt ansøgningen, men husker ikke, om den blev indsendt. Det er rigtigt, at de i oktober 2009 fik at vide, at de måtte bygge, men på det tidspunkt havde de hævet handlen. De tør ikke bygge et hus, der vil være usælgeligt.

Morten [REDACTED] har forklaret, at han i en årrække har arbejdet med miljøspørgsmål. I 2006 blev han ansat som natur- og miljøchef i [REDACTED] Kommune. Borgerne havde store forventninger til kommunen efter kommunalreformen. Samtidig var man inde i en stor fusionsproces. Han hørte først om brændstofdepoterne i sommeren 2008. Der er tale om 2 depoter - et militært og et civil. Det omhandlede sommerhus ligger i nærheden af det civile depot, der blev oprettet i 1984. Depotet er en del af det danske beredskab og er etableret af FDO efter krav fra Energistyrelsen. I 2006 kom der en revideret risikobekendtgørelse, der løftede det civile anlæg fra kolonne 2 til kolonne 3, der er den farligste kategori. Efter ulykken i Seest kom der fokus på området, og Danmark udrullede det såkaldte Sevesodirektiv. Løftet fra kolonne 2 til kolonne 3 medførte, at der skulle laves planlægnings- og risikozoner og udarbejdes en beredskabsplan m.v. Anlægget var miljøgodkendt i 2003, og de overvejede i 2007, om miljøgodkendelsen skulle revurderes. En grundejer ønskede at indrette et feriecenter i området, og man måtte forholde sig til de nye forhold. Hans afdeling kom ind som miljømyndighed og skulle sørge for at involvere alle relevante myndigheder. I efteråret 2008 blev de klar over, at de også måtte fokusere på FDO anlægget, og der blev afholdt et borgermøde efter, at depotet var blevet omtalt i Danmarks Radio. Der var en betydelig grad af hemmelighedskræmmeri, og han har været i dialog med PET og Miljøstyrelsen. Det var usædvanlig, at man var begrænset i muligheden for at orientere borgerne. De fik at vide, at de skulle være meget tilbageholdende med at give oplysninger. I det tidlige forår 2009 berostillede man byggesagstilladelser. Man var i kommunens juridiske afdeling meget bekymret overfor eventuel ekspropriation og følgende erstatningskrav. Det blev derfor besluttet, at man så længe man var i overvejelsesfasen ville sætte byggesagsbehandlingen i bero. Byggesagsbehandlere fik meddelelse herom. Det overgik til miljøafdelingen at orientere borgerne. To medarbejdere, der er sikkerhedsgodkendt af PET, er de eneste, der har det fulde kendskab til anlægget. Da sagsøgernes byggesagsansøgning blev stillet i bero, underskrev han skrivelsen. I oktober 2009 ændrede kommunen

instruksen efter at de havde fået besked om, at de ikke måtte bruge cirkulære 37 til at begrunde berostillelse, idet cirkulære 37 kun kunne bruges i forhold til planlovgivningen. Der foregik fortsat teknisk planlægning vedrørende FDO anlægget, og på et tidspunkt besluttede kommunen at lave et tillæg til den eksisterende miljøgodkendelse. Kommunen har foretaget en meget grundig vurdering af risikoen og på grundlag heraf fastlagt risikoafstanden. Arbejdet skulle koordineres med en lang række andre myndigheder, og der kom derfor en endelig afklaring ved kommuneplantillægget i oktober 2011. I den mellemliggende periode havde der været betydelig uro på grund af den megen omtale af depoterne, og fordi kommunen på grund af de begrænsninger, de var pålagt af PET og Miljøstyrelsen, var forhindret i nærmere at orientere borgerne. Kommunalpolitikerne pressede på, fordi grundejerne var urolige og usikre, og til slut besluttede kommunen at sætte en bemærkning i BBR-meddelelsen. Man havde ikke overvejet, at det ville medføre, at samtlige grundejere fik tilsendt en BBR-meddelelse, hvilket afstedkom betydelig opmærksomhed. En grundejerforening klagede til Erhvervs- og Boligstyrelsen, og kommunen fik at vide, at man ikke i BBR måtte anføre planmæssige forhold. De fjernede oplysningen, og der blev på ny udsendt ny BBR-meddelelse til de samme grundejere. De fleste vidste, at der lå et brændstofdepot på stedet, og kommunen blev efterhånden mere åben i kommunikation. Beredskabsstyrelsens plan er offentliggjort i 2010. Cirkulære 37 er dateret 15. maj 2006. De rettede henvendelse til Miljøstyrelsen om håndtering af problemet, og ultimo 2008 fik de et svar fra PET. Byggesager blev sat i bero fra marts 2009. Indtil det tidspunkt behandlede man de byggesager, man modtog.

Hans [redacted] har forklaret, at han er uddannet arkitekt. Siden september 2007 har han været ansat i [redacted] Kommune som byggesagsbehandler. Han fik i sommeren 2008 en henvendelse fra arkitekt Hedegaard vedrørende en tilbygning til sagsøgernes sommerhus. De ønskede stråtag, men byggeriet lå for tæt på skel, og de opfyldte således ikke kravet om en afstand på 10 meter. Der var i et stykke tid diskussion om, hvorvidt anvendelsen af et nyt flammehæmmende produkt kunne danne grundlag for en dispensation, men da produktet ikke fremgik af bygningsregulativet, mente han ikke, at der kunne gives en sådan dispensation. Da han behandlede sagen i 2008, vidste han ikke, at ejendommen lå i en risikozone. I marts 2009 fik de besked om at sætte byggesagsbehandlingen i bero.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne i BS 2421/2009 har til støtte for sine påstande gjort gældende,

- at de sagsøgte er rette sagsøgte, idet påstanden om ophævelse alene kan gøres gældende mod sagsøgte,

- at sagsøgerne ikke før handelens indgåelse eller i forbindelse dermed har modtaget oplysning om, at ejendommen ligger indenfor en risikozone i forhold til virksomheder, hvortil der er knyttet risiko for større uheld med farlige stoffer, og sagsøgerne har opfyldt sin undersøgelsespligt,
- at sagsøgerne ikke før handelens indgåelse eller i forbindelse dermed har modtaget oplysning om, at ejendommen var undergivet særlige begrænsninger med hensyn til nedrivning af gammel bygning og opførelse af nyt sommerhus,
- at det for sagsøgerne har været en væsentlig og kendelig forudsætning, at det gamle træhus, der var uegnet til beboelse, skulle kunne nedrives, og at nyt sommerhus skulle kunne opføres i stedet,
- at det af kommunen meddelte afslag på nedrivning af gammelt træhus og opførelse af nyt sommerhus er en væsentlig mangel ved ejendommen og bristende forudsætninger for sagsøgers køb af ejendommen,
- at restriktionerne, der fremgår af kommuneplantillæg nr. 24, medfører begrænsninger og betydelige gener for anvendelsen af ejendommen,
- at sagsøgte har tilsidesat sin loyale oplysningspligt og dermed var i ond tro omkring forholdene på ejendommen,
- at sagsøgte gode/onde tro reelt ikke er afgørende for spørgsmålet om ophævelse,
- at vurderingen af, hvorvidt en handel kan ophæves, skal afgøres ud fra forudsætningerne på handelstidspunktet,
- at sagsøgerne derfor har været berettiget til at ophæve handelen,
- at sagsøgerne ikke bestrider, at sagsøgernes advokat har godkendt handelen, hvilket dog skete på baggrund af ufyldstgørende oplysninger,
- at det bestrides, at sagsøgerne har bekræftet, at sagsøgte ikke havde konkret kendskab til risikozonen samt FDO benzinlagerets tilstedeværelse,
- at sagsøgerne er enige med sagsøgte i, at der i de kommunale oplysninger ikke findes oplysninger om sikkerhedszonen – eller blot et notat om uafklarede forhold for det pågældende område.

For så vidt angår den subsidiære påstand gøres det udover ovenstående gældende,

- at sagsøgerne er berettiget til et afslag i købesummen,

- at afslaget opgøres på baggrund af den i sagen afgivne syns- og skønserklæring, jfr. svaret på spørgsmål 4.

Herudover henvises også til nedenfor anførte anbringender.

Sagsøgte har i BS 2421/2009 har til støtte for sine påstande gjort gældende,

- at at det nu efter offentliggørelse af det som bilag 28 fremlagte kommuneplantillæg er konstateret, at der ikke er nogen risiko forbundet med ophold på ejendommen og at der derfor ikke er fundet anledning til at udpege en "risikozone",
- at [REDACTED] Kommune nu meddeler nedrivnings- og byggetilladelser på helt sædvanlige vilkår for ejendommen, hvorfor der ikke er noget grundlag for den anlagte sag,
- at dette underbygges af den fremlagte skønserklæring, hvorefter det konkluderes, at der ikke er tale om nogen relevant prispåvirkning for ejendommen og at det er almindeligt kendt og accepteret, at der forefindes et benzindepot samt at dette ikke påvirker handelsprisen, selv hvis ejendommen ligger indenfor en "risikozone", hvilket altså ikke længere er tilfældet,
- at sagsøgte ikke havde kendskab til sagsøgers intentioner/formål vedrørende anvendelsen af den erhvervede ejendom, hvilket bekræftes af, at ansøgning om nedrivning af ejendommen først indgives 5. maj 2009,
- at sagsøgers advokat har godkendt handlen, og i den forbindelse modtaget alle de oplysninger, som sagsøgte og dennes mægler i henhold til købsaftale skulle og kunne fremskaffe,
- at der ikke er oplysninger om sikkerhedszonen - eller blot et notat om uafklarede forhold for det pågældende område - i de kommunale oplysninger, hvorfor sagsøgte var i god tro om forholdene for ejendommen,
- at [REDACTED] Kommune i givet fald er nærmest til at bære risikoen for tab på grund af manglende oplysninger i de kommunale oplysninger,
- at sagsøger har bekræftet, at sagsøger er enig i, at de på tidspunktet for købsaftalens indgåelse indhentede kommunale oplysninger og BBR-meddelelse ikke indeholdt oplysninger om sikkerhedszonen,
- at sagsøger har bekræftet, at sagsøgte ikke havde konkret kendskab til risikozonen samt FDO Benzinlagerets tilstedeværelse,

at [redacted] Krogh og Mette [redacted] ikke er rette sagsøgte, men deri mod [redacted] kommune.

Adcitanterne i BS 2710/2009, [redacted] og Mette [redacted] har til støtte for sine påstande gjort gældende,

at adciterede har haft kendskab til og pligt til at oplyse om de gældende regler, herunder kendskab til de implicerede virksomheder og ejendomme,

at adciterede ikke under mødet med Hanne [redacted] og Jacob [redacted] arkitekt oplyste om eventuelle problemer med det fremsatte forslag for anvendelsen af den pågældende ejendom,

at adciterede burde have oplyst om de korrekte forhold vedrørende ejendommen [redacted] ved udleveringen af ejendomsoplysningerne af 19. september 2007, hvorefter adciterede er erstatningsansvarlig for tab, som adcitanten måtte blive pålagt herfor (adciterede burde i det mindste have givet oplysning om, at der forelå uafklarede forhold vedrørende de nævnte regelsæt på det pågældende område),

at adciterede overfor adcitanten, også i hovedsagen, er den nærmeste til at bære risikoen for, at de fra adciterede udleverede oplysninger ikke er i overensstemmelse med faktiske forhold,

at adcitanten ikke har haft kendskab til den nærtliggende risikovirksomhed, og adcitanten / Hanne [redacted] og Jacob [redacted] således heller ikke har haft mulighed for at spørge hertil i anmodning om det kommunale oplysningsskema.

Adciterede i BS 2710/2009, [redacted] Kommune, har til støtte for sine påstande gjort gældende,

at adciterede bør frifindes allerede da adcitanten bør frifindes i hovedsagen, muligt allerede med henvisning til den af sagsøgerne nedlagte påstand.

[redacted] Kommune henholder sig supplerende til adcitantens anbringender overfor køberne i sag BS 7-2421/2009.

Det bestrides, at den sagsøgte kommune skulle have udvist fejl eller forsømmelser eller på anden måde have pådraget sig ansvar for mulige konsekvenser for adcitantens salg af den i sagen omhandlede sommerhusejendom.

[redacted] Kommune har på intet tidspunkt udleveret forkerte eller misvisende oplysninger til hverken Morten [redacted] og Mette [redacted] eller til adcitanten.

Det bestrides, at [redacted] Kommune i skemaet vedrørende ejendomsoplysninger havde haft pligt til at give oplysning om ejendommens beliggenhed i risikozone, idet dette forhold ikke er omfattet af de spørgsmål, der blev stillet kommunen ved forespørgsel om ejendomsoplysninger af 19. september 2007.

En kommune er ikke ved svar på en forespørgsel om ejendomsoplysninger forpligtet til af egen drift at besvare spørgsmål, som ikke bliver stillet i forespørgslen. Havde sagsøger ønsket oplysning om andre forhold ved ejendommen, kunne sagsøger have formuleret et konkret spørgsmål herom.

Derudover bestrides det, at [redacted] Kommune burde have oplyst om risikozonen ved henvendelse fra sagsøgers arkitekt om byggetekniske forhold.

Det bemærkes, at det har været anerkendt og accepteret, at oplysninger om depotet var underlagt fortrolighed og at oplysninger var undtaget fra aktindsigt efter lov om offentlighed i forvaltningen § 13, stk. 1, nr. 1 og nr. 6.

Det bestrides endvidere, at [redacted] Kommune på andet ulovbestemt grundlag var forpligtet til at oplyse om risikozonen.

Risikobekendtgørelsen med tilhørende cirkulære pålægger alene kommunalbestyrelsen at inddrage hensyn til risikoen for større uheld ved planlægning af arealanvendelsen, dvs. ved revision af kommune- og lokalplaner. Kommunalbestyrelsen pålægges derimod ikke en aktiv pligt til at vedtage nye kommune- eller lokalplaner eller på anden måde aktivt oplyse om tilstedeværelsen af risikozoner uden for de situationer, hvor der sker revision af eksisterende lokalplaner.

Der er ikke i tidsrummet mellem ikrafttræden af ovennævnte regelsæt og salget af ejendommen [redacted] den 20. september 2007 blevet foreslået eller vedtaget nye kommune- eller lokalplaner for området. Området, hvori ejendommen er beliggende, er ikke omfattet af en lokalplan. [redacted] Kommuneplan 2009 blev først endelig vedtaget i byrådet den 17. december 2009, og den gældende kommuneplan for området på tidspunktet for salget af ejendommen var derfor "Kommuneplan 1997 for [redacted] Kommune".

Endelig gøres det gældende, at [redacted] Kommune på grund af pålægget fra PET om at hemmeligholde oplysninger om benzinlageret under alle omstændigheder er forhindret i at oplyse sagsøger om lageret.

En domfældelse i hovedsagen vil forudsætte dels at ejendommen er behæftet med en væsentlig hævebegrundende mangel, dels at Morten [redacted] og Mette [redacted] i forbindelse med salget skulle have tilsidesat deres loyale oplysningspligt.

Det bestrides, at kommunen kan bære ansvaret for mulige mangler ved ejen-

dommen eller "mangler" ved den indgåede aftale derved, at sælger ikke har videregivet relevante oplysninger om ejendommen, hvortil bemærkes, at det under sagen må kunne lægges til grund, at også adcitanterne har eller burde have været bekendt med depotets eksistens, jf. syns- og skønserklæringens svar på spørgsmålene 6 - 9, samt de som bilag D - H fremlagte fotografier.

Det bestrides, at adcitanterne forårsaget af kommunale fejl eller forsømmelser skulle have lidt et økonomisk tab, hvortil bemærkes, at mulige fejl ikke har påvirket ejendommens værdi og således alene kan have bibragt adcitanterne en skuffet forventning.

Det gøres gældende, at det bør komme adcitanterne til skade, at der ikke foreligger en egentlig tabsopgørelse, hvortil bemærkes, at den i adcitationsstævningen nedlagte påstand, også henset til påstanden i hovedsagen, er så ubestemt, at [redacted] Kommune allerede med henvisning hertil bør frifindes.

I øvrigt henvises til påstandsdokument af d.d. til sag BS 7-2421/2009.

I adcitationssagen BS 1306-2011 har adcitanterne, Jacob [redacted] og Hanne [redacted], gøres det gældende overfor adciterede, [redacted] Kommune,

- at adciterede i mange år forud for 2007 har haft indgående kendskab til det pågældende benzinlager,
- at adciterede allerede i 2006 har været bekendt med, at ejendommen var beliggende i risikozonen, jfr. blandt andet Justitsministeriets cirkulære nr. 37 af 20.04.2006 og bekendtgørelse nr. 1666 af 14.12.2006,
- at adciterede i 1997 og senere har været forpligtet til at give oplysning om, at ejendommen er beliggende indenfor en risikozone, men har undladt dette,
- at sagsøgers forpligtelse til at give oplysningen har været gældende såvel ved udsendelse af BBR-ejermeddelelse, ved besvarelse af forespørgsel om ejendomsoplysninger som ved henvendelse angående nedrivning og bebyggelse,
- at formålet med kommunens besvarelse af Forespørgsel om ejendomsoplysninger, for hvilket kommunen har afkrævet betaling, er at give oplysninger om forhold, som enten ikke fremgår af ejendommens blad i tingbogen, eller som ejeren ikke kan ligge inde med oplysninger om,
- at sagsøger ikke ville have købt ejendommen, såfremt man havde modtaget oplysning om, at ejendommen var beliggende indenfor en risikozone,

- at adciterede også på et møde med sagsøgerne har undladt at oplyse om den konkrete problemstilling uagtet, at adciterede på dette tidspunkt var i gang med sagsbehandling omkring det konkrete område,
- at sagsøger har lidt tab på grund af adciteredes manglende oplysninger om risikozone m.m.,
- at adciterede er forpligtet til at erstatte sagsøgers tab ved ejendommens køb, ejendommens drift og ejendommens tilbageskødning, i det omfang tabet ikke dækkes af sagsøgte,
- at tabet kan opgøres således som sket af sagsøgerne, idet beløbet, der kræves af sagsøgerne, er det faktisk afholdte udgifter, som sagsøgerne har måttet afholde udover købesummen for ejendommen som følge af adciteredes manglende oplysning.

Det bestrides,

- at adciterede til sin frigørelse kan gøre gældende, at oplysninger om risikozone m.m. er hemmelig, idet adciterede selv åbent og offentligt giver alle oplysninger om det pågældende benzinlagers tilstedeværelse og placering.

Herudover henvises også til de ovenfor anførte anbringender i hovedsagen.

Adciterede i BS 1306/2011, [redacted] Kommune, til støtte for sine påstande gjort gældende,

at det bestrides, at [redacted] Kommune skulle have udvist fejl eller forsømmelser og at sådanne skulle have påvirket adcitantens retsstilling.

I det omfang en oplysning om benzindepotets eksistens og beliggenhed har været af væsentlig betydning for adcitanten, må det antages, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt og må hæfte herfor.

Det bestrides, at adcitanten ikke havde kendskab til, at der i området var etableret en oplagringsvirksomhed, hvilket ville klarlægges blot med en kort rundring i området, hvortil bemærkes, at naboejendommen støder direkte op til FDO's Benzinlager, og at indgangen hertil er skiltet med diverse advarselsskilte. Der henvises til de som bilag Adc. D - H fremlagte fotografier samt skønsmandens besvarelse af spørgsmålene 6 - 8.

Det er korrekt, at [redacted] Kommune var bekendt med benzindepotets eksistens og beliggenhed, men kommunen har hverken haft ret eller pligt til at give oplysning herom i forbindelse med besvarelsen af forespørgsel om ejendomsoplysninger af 19. september 2007.

Dette skema er besvaret fuldt ud korrekt, og der er ikke udvist forsømmelser i tilslutning til besvarelsen. Det bemærkes, at det har været anerkendt og accepteret, at oplysninger om depotet var underlagt fortrolighed og at oplysninger herom var undtaget fra reglerne om aktindsigt jf. offentlighedslovens 13, stk. 1, nr. 1 og nr. 6.

På tidspunktet for afgivelsen af ejendomsoplysningen, og på tidspunktet for sagsøgers arkitekts kontakt med byggesagsafdelingen, var det [REDACTED] Kommunes opfattelse, at afgivelse af oplysninger om eksistensen og beliggenheden af det i sagen omhandlede benzindepot var underlagt hemmeligholdelse efter pålæg fra PET, og kommunens medarbejdere, der bortset fra to sagsbehandlere, der er blevet særskilt sikkerhedschecket, havde ikke adgang til oplysninger om virksomheden. Det bestrides også på denne baggrund, at det kan tilregnes [REDACTED] Kommunes byggetekniske forvaltning som en fejl og forsømmelse, at byggesagsbehandleren ikke i forbindelse med en mere generel henvendelse om byggetekniske forhold af egen drift gav oplysning om mulige konsekvenser af ejendommens beliggenhed i nærheden af FDO's benzinlager.

Kommunen valgte med henvisning til cirkulære nr. 37 af 20. april 2006 at søge at begrænse gennemførelsen af projekter, også til nyt byggeri, inden for en forventet sikkerhedszone.

En grundejer påklagede en afgørelse efter denne praksis til Statsforvaltningen Midtjylland, der med henvisning til en udtalelse fra By- og Landskabsstyrelsen, der modsat Miljøstyrelsen ikke fandt, at der i det pågældende cirkulære var hjemmel til at afslå ansøgninger efter byggeloven, idet man fandt, at cirkulæret alene rettede sig mod den kommunale planlægning og ikke kunne danne grundlag for en kommunes behandling af byggeansøgninger.

[REDACTED] Kommune har imidlertid valgt at indrette sin sagsbehandling efter Statsforvaltningens afgørelse af september 2009 og har siden forsøgt at afbalancere hensynene til fortrolighed på den ene side, og borgernes konkrete interesse i supplerende oplysninger på den anden side ved at indføre en praksis om, at der i BBR-ejermeddelelsen medtages en bemærkning om, at ejendommen ligger inden for en foreløbig risikozone, og at supplerende information kan gives ved kontakt til Natur og Miljø, jf. den som bilag 15 fremlagte BBR-ejermeddelelse.

Størrelsen af det rejste krav bestrides som udokumenteret og uhjemlet, også da disse ikke kan relateres til mulige fejl begået af den citerede kommune.

Det bestrides, at de indtalte omkostninger har været afholdt uden nytteværdi for sagsøgerne, idet bemærkes, at det stipulerede projekt vil kunne gennemføres. Hvis projektet ikke har kunnet gennemføres henset til afstandskrav til

naboskel kan dette ikke lastes [redacted] Kommune.

I øvrigt henvises til påstandsdokument i sag BS 7-2710/2010.

Rettens begrundelse og afgørelse

Som led i det civile beredskab har FDO i 1984 etableret et brændstofdepot ved Lyngsbæk. Depotet er beliggende på et indhegnet område, og heget er forsynet med diverse advarselsskilte. Det må lægges til grund, at tilstedeværelsen af depotet var almindeligt kendt, og at det således også var de sagsøgte bekendt.

Det omhandlede sommerhus er beliggende nærmere end 500 meter fra brændstofdepotet.

På grundlag af det fremlagte fotomateriale og skønserklæringen lægges det endvidere til grund, at tilstedeværelsen af en oplagsvirksomhed kunne konstateres blot med en kort rundering i området, idet naboejendommen støder direkte op til FDO's Benzinlager, og indgangen hertil er skiltet med diverse advarselsskilte.

Ved miljøministeriets cirkulære nr. 37 af 20. april 2006 blev det pålagt kommunalbestyrelsen at inddrage risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelsen af arealanvendelsen i en kommune- eller lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en virksomhed, der er omfattet af risikobekendtgørelsen. I forbindelse med risikobekendtgørelsens ikrafttræden i 2006 ændrede brændstofdepotet status fra kolonne 2 til kolonne 3 virksomhed. Det samlede regelsæt, der trådte i kraft ved udgangen af 2006 ledte imidlertid ikke til, at [redacted] Kommune på det tidspunkt iværksatte planmæssige tiltag. Oplysninger om depotet var underlagt fortrolighed og at oplysninger herom var undtaget fra reglerne om aktindsigt jf. offentlighedslovens 13, stk. 1, nr. 1 og nr. 6., og der tilgik forud for overdragelsestidspunktet ikke offentligheden eller sommerhusejerne oplysninger om disse forhold.

På overdragelsestidspunktet den 20. september 2007 var der ikke foreslået eller vedtaget nye kommune- eller lokalplaner for området, og anvendelsen var således fortsat reguleret af en kommuneplan fra 1997.

Det må lægges til grund, at de sagsøgte ikke forud for aftalens indgåelse oplyste sagsøgerne om benzindepotets tilstedeværelse.

Frem til det tidlige forår 2009 behandlede [redacted] Kommune byggesagsansøgninger vedrørende det omhandlede sommerhusområde på sædvanlig vis, og det var først efter dette tidspunkt, at kommunen i en periode valgte at berostille byggesagsansøgninger under henvisning til, at man iagttog en midlertidig risikozone.

Efter offentliggørelse af Kommuneplantillæg nr. 24 må det lægges til grund, at [REDACTED] efter en grundig risikovurdering antager, at der ikke er nogen risiko forbundet med ophold i den midlertidige risikozone, og at der ikke er fundet anledning til at udpege en sådan, hvorfor [REDACTED] Kommune nu meddeler nedrivnings- og byggetilladelser på helt sædvanlige vilkår for ejendomme i området.

Under henvisning til skønserklæringen må det endvidere lægges til grund, at der ikke er tale om nogen relevant prispåvirkning for ejendommen og at det er almindeligt kendt og accepteret, at der findes et benzindepot samt at dette ikke påvirker handelsprisen.

Under disse omstændigheder findes sommerhusejendommen ikke at være behæftet med en mangel, der kan medføre ophævelse af de grunde, der er anført i forbindelse med ophævelsen den 30. juni 2009, og der findes endvidere ikke grundlag for et forholdsmæssigt afslag.

De sagsøgte frifindelsespåstand tages derfor til følge.

[REDACTED] Kommunes påstande om frifindelse tages endvidere til følge.

Efter sagens udfald skal sagsøgerne betale sagsomkostninger til sagsøgte.

I tilfælde, hvor en sagsøgt frifindes efter at have sagsøgt en tredjemand med påstand om friholdelse er det udgangspunktet, at sagsøgte selv må bære de omkostninger, han pålægges at betale til adciterede. Der findes ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

Under henvisning til sagens genstand og beskaffenhed skal sagsøgerne til dækning af de sagsøgte udgifter til advokatbistand betale 100.000 kr. Beløbet indeholder moms. Sagsøgerne skal endvidere endeligt afholde udgiften til syn og skøn, der foreløbigt er afholdt af sagsøgte kr. 19.475,00 kr. og udgiften i forbindelse med udmeldelse kr. 2.000 kr.

Under henvisning til sagens genstand og beskaffenhed skal Morten [REDACTED] og Mette [REDACTED] til dækning af [REDACTED] Kommunes udgifter til advokatbistand betale 100.000 kr. Beløbet indeholder moms.

Under henvisning til sagens genstand og beskaffenhed skal Jacob [REDACTED] og Hanne [REDACTED] til dækning af [REDACTED] Kommunes udgifter til advokatbistand betale 15.000 kr. Beløbet indeholder moms.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Morten [REDACTED] og Mette [REDACTED], frifindes.

Adciterede, [REDACTED] Kommune, frifindes i begge sager.

Jacob [REDACTED] og Hanne [REDACTED], skal inden 14 dage i sagsomkostninger betale 121.475,00.kr. til Morten [REDACTED] og Mette [REDACTED].

Morten [REDACTED] og Mette [REDACTED] skal inden 14 dage i sagsomkostninger betale 100.000 kr. til [REDACTED] Kommune.

Jacob [REDACTED] og Hanne [REDACTED] skal inden 14 dage i sagsomkostninger betale 15.000 kr. til [REDACTED] Kommune.

Astrid Lohmann Knudsen
dommer

/anmp

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Randers, den 12. april 2012.

Rikke Lyck Rasmussen, Kontorfuldmægtig