

MRF 2022.264/2

Vestre Landsret dom af 22. december 2022, 10. afd., sag BS-34653/2020-VLR
(Mogens Heinsen, Linda Hangaard og Anne Toftdahl (kst.))

S (adv. Camilla Moe Thorup) mod K (adv. Peter Nymann)

Sælger af mindre landbrugsejendom erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligt ved ikke at oplyse køber om, at der på ca. 1 % af ejendommens areal var deponeret ikke-farligt affald, som ikke gav anledning forureningskortlægning, hvorfor sælger pålagt at betale køber 722.000 kr. i erstatning svarende til udgiften til fjernelse af affaldet.

K indgik i 2016 købsaftale med S om overtagelse 1. januar 2017 af en 5 hektar landbrugsejendom beliggende i Sabro til en pris på 2.595.000 kr. S havde haft ejendommen siden 1968 og havde frem til 2006 drevet gartneri på ejendommen. Et år efter overtagelsen opdagede K i foråret 2018, at der var deponeret affald i tilgroet og delvis rør-lagt grøft ind til naboejendommen. K kontaktede Favrskov Kommune, der efter besigtigelse afviste, at forholdet var omfattet af jordforureningsloven. Kommunen mente derimod, at der var tale om ulovlig affaldsdeponering i modstrid med miljøbeskyttelseslovens § 43, og at S havde begået overtrædelsen culpøst. Da S ikke længere havde rådighed over ejendommen, kunne kommunen ikke meddele påbud til S om at lovliggøre forholdet efter miljøbeskyttelsesloven, hvorfor kommunen henviste K til at rejse krav over for S, hvis affaldet skulle fjernes for forurenerens regning. K anlagde i juni 2018 sag mod S med påstand om betaling af 787.500 kr. til dækning af omkostningerne ved at fjerne det deponerede affald og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at S havde stået for deponeringen og samtidigt havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt over for køber. S påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at der var tale om ufarligt affald i form af bl.a. snore fra gartneriet, at deponeringen ikke er omfattet af jordforureningsloven og er uden betydning for ejendommens værdi, og at en del af deponeringen var sket, før S overtog ejendommen i 1968. Under retssagen blev udmeldt syn og skøn, der bl.a. anførte, at et areal på 550-600 m² af ejendommen er ”lettere forurenet” og ”forurenet”, at det ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning at nedgrave affald på ejendommen, da affald skal bortskaffes på godkendt modtageanlæg, når der ikke foreligger en godkendelse fra miljømyndigheden til genanvendelse af affaldet til afdækning over den rørlagte

grøft. Udgifter til fjernelse af det deponerede affald opgjorde skønsmanden til 787.500 kr. Byretten lagde med henvisning til skønserklæringen til grund, at der er blevet deponeret affald på ejendommen, at et område på 550-600 m² på ejendommen er ’lettere forurenet’ og ’forurenet’, og at deponering af affaldet er sket uden tilladelse og derfor ulovlig. Med henvisning til bevisførelsen lagde byretten til grund, at den overvejende del af deponeringen af affald var sket i den tid, S ejede ejendommen, og at K ikke kunne forventes at opdage dette forud for købet, da arealet var tilgroet. Med henvisning hertil og ”under hensyn til omfanget og karakteren af det ulovligt nedgravede affald, som har medført, at et område på ejendommen er ’lettere forurenet’ og ’forurenet’”, fandt retten, der forelå en retlig relevant mangel ved K’s overtagelse. Da S ikke havde oplyst om det deponerede affald og ”deraf følgende risiko for forurening”, fandtes S at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, hvorfor S pålagt at betale K 700.000 kr. til fjernelse af affaldet. S ankede dommen til landsretten, hvor der var supplerende bevisførelse, men hvor parterne i det væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten lagde til grund, at det konstaterede deponerede affald hovedsageligt var deponeret i den tid, S havde haft ejendommen, og at en del af gartneriaffaldet var deponeret i en grøft, som den til enhver tid værende ejer af ejendommen er forpligtet til at vedligeholde [efter vandløbsloven]. Med henvisning til miljøbeskyttelseslovens § 43 lagde landsretten herefter til grund, at S var bekendt med, at der var deponeret affald på ejendommen, og at S tilsidesatte sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse K herom forud for købsaftalen. S fandtes derfor erstatningsansvarlig for K’s beregnede udgift til at fjerne affaldet, som landsretten på grundlag af supplerende bevisførelse opgjorde til 722.312,50 kr.

Kommentar: Dommen angår et formentlig ganske udbredt fænomen på landbrugsejendomme, hvor der først i slutningen af 1980'erne blev etableret obligatoriske kommunale affaldsordninger, og hvor gartneriaffald (som i denne dom), landbrugsaffald og bygningsaffald ofte blev nedgravet på ejendommen. Det var først i løbet af 1990'erne, at denne håndtering af ikke-farligt affald begyndte at blive påtalt af kommunerne. Grundet affaldets ufarlige karakter har regionerne ofte ikke fundet grundlag til at forureningskortlægge arealer, hvor der er deponeret ufarligt affald. Dette har støtte i Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i MAD 2014.319 Nmk, hvor nævnet afviste, at deponering af bygningsaffald i form af betonstykker, mursten, sf-sten, landbrugsplast, armeringsjern og træ kunne anses for en forurening, der kan hjemle påbud om oprydning efter jordforureningslovens § 41. Denne sag ligner i øvrigt også på andre punkter den foreliggende sag, idet landsretten i sag anlagt af køber mod sælger tilkendte køber knap 450.000 kr. i erstatning svarende til udgiften til fjernelse af affaldet, og landsretten samtidigt afviste, at sælger havde mulighed for at afhjælpe manglen, uanset kommunen i første omgang havde meddelt påbud til sælger om at fjerne forureningen og tålepåbud til køber (se U 2013.2454 V). Et efterfølgende forsøg fra sælger på at genoptage denne sag blev afvist i MAD 2015.507 V. Det afgørende i dommen i U 2024.2554 V var, at det deponerede affald måtte anses for en mangel, som sælger skulle have oplyst køber om. Selv om byret og landsretten i ovennævnte sag fra Sabro fulgte de samme principper som i U 2024.2554 V, er det dog lidt uheldigt, at både byret og landsret på grundlag af skønserklæringens udtalelser om retsstillingen udtalte sig om, at det deponerede affald var en overtrædelse af miljøbeskyttelseslovens § 43. Problemet er, at dette ikke nødvendigvis er korrekt, da det beror på, hvornår affaldet blev deponeret, og det i øvrigt heller ikke er afgørende. Det afgørende må være, om en køber af en landbrugsejendom i dag (eller i 2018) kunne forvente, at der var deponeret ufarligt landbrugsaffald på ejendommen. Må dette besvares benægtende, skal sælger oplyse om sådan deponering, i det omfang sælger har kendskab hertil, og helt uden det kan tillægges betydning, og det var ulovligt, da affaldet i sin tid blev deponeret. Men uanset om affaldet blev ulovligt deponeret, har køber ikke pligt til at bruge den tilkendte erstatning på oprydning, og kommunen har heller ikke mulighed for at påbyde køber at fjerne affaldet, da erstatningen til køber udspringer af det civilretlige forhold og ville skulle afvises, hvis sælger havde oplyst køber om deponeringen af affald, da der i så fald ikke forelå en mangel. Se tillige **MRF 2023.275/2 Ø**, hvor der forelå en lignende problemstilling, og hvor sælger fundet erstatningsansvar for tilsidesættelse af loyal oplysningspligt, men hvor der efter dommens afsigelse er opstået det problem, at Miljø- og Fødevarerklagenævnet i **MRF 2024.240 Mfk** ophævede og hjemviste kommunens beslutning om, at der ikke kunne meddeles påbud til sælger efter jordforureningslovens § 41, uden det kunne tillægges betydning, at sælger havde betalt erstatning til køber.



RETEN I RANDERS DOM

afsagt den 28. august 2020

Sag BS-19720/2018-RAN

K
(advokat Mikael Skiffard Sørensen)

mod

S1&S2

(begge ved advokat Ole Steen Christensen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kristina Skovbo Hauerslev.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 7. juni 2018, angår spørgsmålet om, hvorvidt de sagsøgte, S1&S2 er erstatningsansvarlige over for sagsøgeren, K for nedgravet affald på en ejendom, som K har købt, eller om K har krav på forholdsmæssigt afslag i købesummen.

K har nedlagt påstand om, at S1&S2 skal betale 787.500 kr. inkl. moms med procesrente fra den 7. juni 2018, subsidiært at S1 skal betale 787.500 kr. inkl. moms med procesrente fra den 7. juni 2018.

S1&S2 har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, men indeholder dog blandt andet en gengivelse af de forklaringer, der er afgivet under hovedforhandlingen.

K overtog den 1. januar 2017 ejendommen beliggende X-vej 8471 Sabro, for en købesum på 2.595.000 kr. Af købsaftalen, der er underskrevet henholdsvis den 31. oktober 2016 og den 1. november 2016, fremgår S1 som sælger og K som køber. Købsaftalen er tiltrådt af S2 som sælgers ægtefælle.

I salgsoptillingen af 31. oktober 2016, der indgår som bilag til købsaftalen, er grundarealet af ejendommen opgjort til 51.586 m².

Af tingbogsattest, der er udskrevet den 31. oktober 2016, fremgår blandt andet, at S1 er adkomsthaver til ejendommen X-vej 8471 Sabro, med en ejerandel på 1/1.

K rettede henvendelse til Favrskov Kommune i foråret 2018, som den 6. april 2018 besøgt ejendommen. Af skrivelse af 24. april 2018 fra kommunen til K fremgår blandt andet følgende:

"Nedgravet affald på X-vej 8471 Sabro

Du har kontaktet Favrskov Kommune om en større mængde nedgravet affald på din ejendom, X-vej ... Vi besøgt sammen forholdene 6. april 2018, og kommunen sender hermed telefonnotat og notat om besøgt gelsen til din orientering.

Vejledning om gældende regler

Der er ikke nogen tvivl om, at nedgravningen af affald/nylonsnore på din ejendom er en overtrædelse af miljøbeskyttelsesloven. Efter det oplyste må affaldet stamme fra det gartneri, som den tidligere ejer af din ejendom drev frem til 2006 på naboejendommen, X-vej Favrskov Kommune vurderer ikke, at det nedgravede affald er omfattet af jordforureningsloven eller at omstændighederne berettiger til en selvhjælpshandling.

Hvis kommunen, med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven, skal kunne indskærpe eller meddele påbud over for forurenere, så kræver det bl.a. at han har rådig-

hed over det areal, hvor affaldet er gravet ned. Da du har købt ejendommen, og forureneren ikke er lejer eller fast bruger af din ejendom, så har forureneren ikke længere rådighed over arealet. Favrskov Kommune vurderer derfor, at det ikke er muligt at pålægge forureneren at fjerne affaldet.

Hvis affaldet skal fjernes for forurenerens regning må det, efter Favrskov Kommunes opfattelse ske ved, at du rejser et krav om erstatning over for sælger/forurener. ”

Der har været fremlagt luftfotos af ejendommen fra 1954, 1965, 1974, 1980, 1988, 1999, 2006 og 2017.

Af fremlagte skatteregnskaber fra perioden 1998-2005 vedrørende gartneriet, der blev drevet fra ejendommen, fremgår, at gartneriet i perioden havde udgifter til leje og tømning af container.

Der har til brug for sagen været afholdt syn og skøn. Skønsmanden, Kirsten Lindboe Kjær Nielsen, har udarbejdet skønserklæring af 14. maj 2019.

Opgørelse af påstanden

K's påstand, der udgør de af skønsmanden skønnede omkostninger til bortskaffelse af affald og retablering af området, er opgjort sådan:

Entreprenørudgifter	120.000 kr.
Deponering af jord med affald og asbest	235.000 kr.
Deponering af jord med affald	155.000 kr.
Miljøtilsyn og dokumentation	70.000 kr.
Uforudseelige udgifter	50.000 kr.
Samlet pris ekskl. moms	630.000 kr.
Samlet pris inkl. moms	787.500 kr.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af K og S1 .

K har forklaret blandt andet, at hun er uddannet journalist. Hun har dog i længere tid arbejdet som lærer. Hun købte ejendommen med overtagelse den 1. januar 2017. Hun var med det samme interesseret i ejendommen, da hun så den på nettet. Ejendommen var oplagt til hendes fritidsinteresser, og den lå i tilpas afstand fra Aarhus. Hun kendte ikke S1&S2 i forvejen.

Forud for købet foretog hun to besigtigelser af ejendommen. Det hele så godt ud, og alt var præsenteret. Hun kunne se, at jorden ikke var vandlidende. Området på ejendommen, hvor det senere viste sig, at affaldet var nedgravet, var der jordvolde, og der lå planteaffald. Området var også overgroet med brændenælder. Hun kunne ikke se, at der lå nylonsnore og andet affald i jorden.

S1&S2 var til stede under besigtigelserne, og de sagde ikke noget om, at der var nedgravet affald på området. Langs skellet ved området er der et rør-lagt vandløb (Norrning Bæk), som skal vedligeholdes, og det var ikke blevet tilset i mange år. Efter overtagelsen af ejendommen gik hun i gang med at kigge på, hvordan vandløbet skulle holdes. Da vandløbet er placeret i skellet til naboejendom, aftalte hun med ham, at de skulle kigge på det sammen. Arbejdet hermed blev påbegyndt i foråret 2018.

I forbindelse med udgravningen af området langs vandløbet skulle der flyttes noget jord fra området. Naboen kunne godt bruge overskudsjorden. Efter et stykke tid kunne de imidlertid se, at der lå nylonsnore og andet affald i jorden. Hun troede i begyndelsen, at de kunne fjerne det manuelt, men det viste sig hurtigt at være umuligt.

Hun kontaktede herefter kommunen, og en ansat fra kommunen kom ud for at kigge på jorden. Hun troede, at kommunen kunne give et påbud til de tidligere ejere om oprydning. Hun blev af kommunen henvist til Kingo Recycling, som skulle undersøge jorden. Da tilbuddet på oprydning m.v. kom fra Kingo Recycling, var hun ved at falde bagover. Det var dyrt.

Det er korrekt, at hun efter købet havde en mailkorrespondance med S2 om nogle elkabler, og at hun efterfølgende også afleverede nogle ting til S1&S2 som de havde glemt på ejendommen. De nævnte aldrig noget om det nedgravede affald.

Foreholdt mails af 1. maj 2018, ekstraktens side 235, har hun forklaret, at hun troede, at de havde fundet en løsning på sagen, men hun var dog fortsat i tvivl om, hvorvidt det kunne løse sig.

Området ville hun bruge til køkkenhave og beplantning af forskellige buske med frugter.

S1 har forklaret blandt andet, at han købte ejendommen i 1968. Ejendommen skulle bruges i forbindelse med gartneriet. Gartneriet blev drevet i drivhuse. Han drev gartneriet, og hustruen S2 arbejdede på gartneriet. De byggede det stille og roligt op. De dyrkede tomaterne biologisk, hvilket betyder, at de ikke brugte sprøjte- eller svampemidler. De har haft forskellige produktionsmetoder i løbet af årene. De begyndte at bruge nylonsnore til tomatplanter omkring 1990.

Det er korrekt, at de i tiden indtil 1980 brugte grøften som affaldsdepot. Den tidligere ejer havde også brugt grøften på den måde. Efter 1980 blev grøften ikke brugt længere. Der kom herefter kun haveaffald i grøften. De havde en container til affald, som blev tømt hver uge af Rye Andersen A/S. Det var den tidligere ejer, som havde rørlagt halvdelen af grøften. Derefter rørlagde de det sidste stykke af grøften.

Indtil 1997 kørte de nedvisnede planter med snore og kroge ud på området langs skellet. I 1997 fik de besøg af miljøtilsynet, som oplyste, at det ikke var tilladt. Han har aldrig nedgravet glas, plast eller andet affald ud langs skellet i den periode, hvor de har drevet gartneriet. De ophørte med virksomheden i 2006.

Foreholdt mail af 4. maj 2018, ekstraktens side 237, har han forklaret, at det er en fejl, at der i mailen er anført, at det er 17 år siden, at de sluttede med at lægge tomatplanter inkl. nylonsnore på jorden omkring grøften. Det er 20 år. Miljøtilsynet oplyste dem ikke om, at de skulle fjerne det, som allerede lå på grunden. De har aldrig gravet noget affald ned, men alt er blevet lagt "ovenpå".

Det er korrekt, at han på et tidligere tidspunkt under sagen tilbød at fjerne snorene. Mogens Sørensen kunne fjerne dem for 15.000 kr.

Han var ejer af ejendommen, og han solgte den til K S2 var medarbejdende hustru skattemæssigt. Derefter blev hun almindelig lønmodtager. Hun har aldrig været medejer af ejendommen og gartneriet. Hvis noget gik galt, skulle det kun gå ud over ham. S2 var med i skatteregnskabet, men virksomheden var hans. Han nævnte ikke noget over for K da han troede, at alt skulle være, som det var. Han havde aldrig drømt om, at affaldet på ejendommen skulle være et problem.

Parternes synspunkter

K har i sit påstandsdokument af 14. januar 2020 anført følgende:

" ...

4. Anbringender

4.1. Det deponerede affalds beskaffenhed og betydning for K

Ved skønserklæringen af 14. maj 2019 fremgår det, at skønsmanden har gravet 7 render over den rørlagte grøft Nørring Bæk og her fundet estimeret 600-700 ton jord med affald, jf. svar på spørgsmål 1 og 2, hvilket dog er ubestridt.

Ved sin besvarelse af spørgsmål 3, finder skønsmanden bl.a., at der er truffet en større mængde nedgravet affald af forskellig karakter over den rørlagte grøft, Nørring Bæk, herunder eternit, PVC-rør, ledninger mv.

Jordprøverne viser bl.a., at områdets grænseværdier for cadmium og PAH'er medfører kategoriseringen lettere forurenede efter lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017 om forurenede jord (herefter "jordforureningsloven"). Grænseværdierne for nikkel og bly karakteriserer området som forurenede efter jordforureningsloven. Der kan henvises til § 1, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 554 af 19. maj 2010 om definition af lettere forurenede jord udstedt i medfør af jordforureningsloven.

I overensstemmelse med skønsmandens fund, gøres det således gældende, at der ikke blot er tale om lettere forurenede jord, men forurenede jord efter jordforureningsloven.

Det betyder bl.a., at jorden er omfattet af jordforureningslovens kortlægningsbestemmelser i jordforureningslovens kapitel 2, ligesom jorden udgør jord efter vidensniveau 2, da der er tale om jord, der overskrider grænseværdierne for lettere forurenede jord. Der kan henvises til Peter Pagh, Jordforureningsloven med kommentarer, 2. udgave, s. 199, pkt. 3 og s. 132, pkt. 3.

Følgen heraf, er bl.a., at K's disponeringsret begrænses af jordforureningslovens § 8, stk. 1, ligesom K udsættes for en økonomisk risiko efter § 8, stk. 3. Kortlægning vil i sig selv begrænse videresalgsværdien af ejendommen, ligesom K i forbindelse med videresalg vil være forpligtet til loyalt at oplyse om forureningen og affaldet, hvis det ikke fjernes.

Der kan bl.a. henvises til Højesterets dom af 3. april 2009, i sag 535/2006 (herefter "U.2009.1729 H"), hvor det fandtes, at jord klassificeret som vidensniveau 2 (forurenede jord) udgjorde en afslagsberettigende mangel ved ejendommen.

Der kan også henvises til Vestre Landsrets tilkendegivelse af 3. februar 2010, jf. (herefter "MAD 2010.181"). I sagen ansås en beskeden jordforurening på en landbrugsejendom for en retlig relevant mangel uanset usikkerhed om forureningsstidspunkt og -årsag, idet manglen dog var til stede på overdragelsestidspunktet.

Derudover kan der henvises til Vestre Landsrets dom af 23. maj 2013, ankesag B-2457-11 (herefter "MAD 2013.803"). Sagen vedrørte nedgravet affald, som af-

stedkom forurening. Det fandtes at være tale om en retlig mangel for købet, uanset sælger havde oplyst om noget synlig plastik på ejendommen. Landsretten lagde til grund, at sælger havde været bekendt med affaldsdeponeringen uden at oplyse køber og derved havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Sælger fandtes at være erstatningsansvarlig for udbedringsomkostningerne.

Det gøres endvidere gældende, at ejendommen X-vej er en landbrugsejendom, hvorfor K ikke har mulighed for at benytte værditabsordningen, jf. jordforureningslovens § 26, stk. 3, nr. 1 og ikke derved kan begrænse sit tab.

Det gøres derfor samlet set gældende, at eksistensen af affaldet og forureningen påfører K et tab, ligesom der er tale om en retlig relevant mangel ved ejendommen.

4.2. Lovlighed af affaldsdeponeringen

Det gøres gældende, at S1&S2 efter miljøbeskyttelseslovens § 43 er ansvarlige for at opbevaring og bortskaffelse af deres affald ikke giver anledning til forurening af jord. Bestemmelsen har været gældende siden miljøbeskyttelsesloven blev indført i 1991.

Da det kan konstateres, at affaldet har givet anledning til lettere jordforurening og jordforurening, gøres det gældende, at bestemmelsen i miljøbeskyttelseslovens § 43 er overtrådt. Det finder tilmed støtte i **Bilag 15**, s. 1 og **Bilag 2**, s. 1.

Derudover fremgår det af miljøbeskyttelseslovens § 33, at visse virksomheder (listevirksomheder) ikke må anlægges uden godkendelse. Listevirksomheder fremgår af den såkaldte godkendelsesbekendtgørelse, som har eksisteret i forskellige former siden i hvert fald midten af 1980'erne, f.eks. bekendtgørelse nr. 783 af 21. november 1986 om godkendelse af særligt forurenende virksomhed.

Det fremgår af dennes § 1, stk. 1 og 2, at [egen fremhævelse]:

"§ 1. Denne bekendtgørelse vedrører godkendelse efter lovens § 35, jfr. §§ 36-38 af særligt forurenende virksomheder, dvs. virksomheder, anlæg eller indretninger, der er optaget i bilaget til denne bekendtgørelse.

Stk. 2. Såfremt en udvidelse eller ændringer vil medføre en overskridelse af den kvantitative grænse, der er fastsat for virksomhedskategorien, indtræder der pligt til at søge godkendelse for virksomheden som helhed, forinden udvidelsen eller ændringer foretages."

Efter bekendtgørelsens bilag fremgår det af pkt. G, nr. 1, at følgende udgør listevirksomhed:

*"1. Anlæg for oplagring eller deponering af affald, herunder fyldpladser, lossepladser og specialdepoter til slam eller slagge, modtagestationer eller modtagepladser for olieaffald eller kemikalieaffald samt affaldsforbrændingsanlæg. (*1)"*

Den pågældende virksomhed skal fortolkes udvidende, jf. miljøbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, nr. 1., nemlig som enhver form for aktivitetsudfoldelse.

Der kan henvises til Vestre Landsrets afgørelse af 24. september 1998, ankesag B-1681-97 (herefter "MAD 1998.949"), som i øvrigt er ganske parallel med nærværende problemstilling.

Sagen vedrørte en køber af en ejendom, som påstod sælger pålagt at erstatte købers udgifter til reetablering af en ulovlig affaldsdeponering.

På ejendommen var der etableret volde med affald, som dog ikke gav anledning til forurening.

Oplægning af affaldet i volde fandtes at udgøre deponering af affald i strid med miljøbeskyttelseslovens godkendelsesordning for listevirksomhed. På den baggrund fandtes sælger at være erstatningsansvarlig for købers tab hermed.

Da det er ubestridt i nærværende sag, at der ikke foreligger en godkendelse til deponering, gøres det derfor gældende, at deponering af affaldet tilsvarende var ulovlig og således en erstatningspådragende handling.

4.3. Tidspunkt og udstrækning af affaldsdeponering

Det gøres gældende, at det har formodningen for sig, at deponeringen er sket i S1&S2's drifts- og ejerperiode eller at de har været bekendt med deponeringen, særligt henset til at skønsmanden finder, at opfyldningen skete fra ca. 1963 og frem til 2006, jf. skønsmandens svar på spørgsmål 4. Det vil sige en periode, hvor S1&S2 har været i besiddelse af ejendommen i 38 ud af de samlede 43 år.

S1&S2 anfører i processkrift A og B, at en tidligere ejer har opfyldt en del af grøften, ligesom det oplyses, at S1&S2 stoppede med at opfylde grøften i 1997 og kun har tilført snore fra tomatplanter.

Det gøres gældende, at oplysningen om tidligere ejer er udokumenteret, ligesom det strider mod S1&S2's tidligere oplysninger om affaldsdeponeringen, jf. **Bilag 13**, s. 1. Det strider videre mod Favrskov kommunes vurdering af tidspunktet for deponeringen, jf. Bilag 2, s. 4. Favrskov kom-

mune vurderer, at udlægningen tog til i løbet af 1990'erne og fandt sin største udstrækning i 2002-2004.

Det gøres endvidere gældende, at bevisbyrden for påstanden om, at en anden har deponeret affaldet må påhvile ^{S1&S2} herunder da de er nærmest til at føre bevis for påstanden.

Derudover gøres det gældende, at de fremlagte regnskaber (Bilag B og C) ikke er egnede til at bevise om der er sket deponering af affald eller ej, da oplysninger om udgifter til affaldsbortskaffelse kan vedrøre andet affald end det deponerede.

Samlet gøres det gældende, at bevisbyrden for påstanden om, at en tidligere ejer har deponeret dele af affaldet, ikke er løftet.

4.4. Erstatningsansvar

Det gøres principalt gældende, at ^{S1&S2} er solidarisk erstatningsansvarlige for ^{K's} tab i anledning af det deponerede affald på ^{X-vej} Subsidiært er ^{S1} erstatningsansvarlig for ^{K's} tab.

Det gøres gældende, at tabet udgør omkostningerne til bortfjernelse af affaldet og forureningen samt reetablering af jordforholdene, jf. skønsmandens svar på spørgsmål 6, idet affaldsdeponeringen og forureningen udgør en mindst tilsvarende værdiforringelse af ejendommen. Omkostningerne udgør 787.500 kr. inkl. moms.

Med støtte i skønserklæringens svar på spørgsmål 4 og ^{S1&S2's} e-mail af 4. maj 2018, jf. Bilag 13, s. 1 er det tilstrækkelig sandsynliggjort, at affaldsdeponeringen hidrører fra ^{S1&S2's} drift af gartnerivirksomhed.

Det gøres gældende, at deponeringen var i strid med de på tidspunktet for deponeringen gældende regler i miljølovgivningen, jf. pkt. 4.2.

Herudover gøres det gældende, at ^{S1&S2} var bekendte med, at der var deponeret affald på ejendommen, hvilket de først oplyste ^K om efter reklamationen, jf. Bilag 7, s. 2:

"Vi kan fortælle, at der allerede før vor tid var fyldt en del affald i grøften. Dengang var der ikke depoter, hvor man kunne aflevere affald. Ikke for at fralægge os ansvar, bare en oplysning.

[...]

V.h. S2

Samt Bilag 13, s. 1:

"Desuden kan vi oplyse, at det er 39 år siden, at vi sluttede med at fylde affald i grøften - og det er 17 år siden, at vi sluttede med at lægge tomatplanter incl. nylonsnore på jorden omkring grøften. Disse snore vil kun findes i overfladen.

[...]

Med venlig hilsen
S1&S2

K har tilmed opfyldt sin undersøgelsespligt, idet det ikke var muligt umiddelbart at konstatere tilstedeværelse af affald, da det var gravet ned og overgroet.

På den baggrund gøres det gældende, at S1&S2 har handlet culpøst og derved har forårsaget et adækvat tab for K svarende til udbedringsomkostningerne.

Der henvises til sagerne MAD 1998.949, MAD 2010.181 og MAD 2013.803, som er omtalt ovenfor.

I forhold til S2's selvstændige ansvar gøres det gældende, at hun sammen med S1 har været ansvarlig for driften af gartnerivirksomheden. Der kan henvises til korrespondancen i Bilag 7, ligesom S2 fremgår som ejer/kontaktperson i forbindelse med kommunens tilsyn, jf. Bilag 12, s. 2, 12, 15, 16, 17. Dertil kommer, at S2 underskrev salgsaftalen, jf. Bilag 1, s. 9.

Endelig gøres det gældende, at S1&S2 skriftligt har vedkendt sig det økonomiske ansvar for oprydningen, hvorfor det allerede følger deraf, at de har forpligtet sig til at udrede erstatningsbeløbet, da det netop svarer til omkostningerne forbundet med udbedring. Der henvises til Bilag 7, s. 1:

"Hej K

Vi er kede af sagen, men vil selvfølgelig betale for oprydning.

[...]

Venlig hilsen
S2

4.5. Forholdsmæssigt afslag

Subsidiært i forhold til erstatningsansvar, gøres det gældende, at K fra S1 er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen,

idet der kan konstateres en skjult mangel ved ejendommen til stede på overdragelsestidspunktet, som udgør en retlig relevant mangel.

Manglen er retlig relevant, idet forureningen bl.a. begrænser K's råderet over ejendommen, ligesom den forringer ejendommens værdi set i forhold til en ejendom uden nedgravet affald og forurening, jf. pkt. 4.1 ovenfor. Manglen kunne ikke umiddelbart konstateres i forbindelse med K's besigtigelse af ejendommen i forbindelse med køb, ligesom hun ikke blev gjort bekendt med manglen.

Det gøres gældende, at det forholdsmæssige afslag bør udmåles til udbedringsomkostningerne på i alt 787.500 kr. inkl. moms, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 6.

Købesummen udgjorde 2.595.000 kr., jf. Bilag 1, s. 2. Manglen udgør således 30% af købesummen, hvilket både konkret og procentmæssigt er væsentligt.

Det gøres videre gældende, at S1's eventuelle culpa og hvorvidt deponeringen kan henføres til S1 eller en tidligere ejer som udgangspunkt er irrelevant i forhold til tilkendelse af forholdsmæssigt afslag. Der kan henvises til den juridiske litteratur, f.eks. Peter Pagh, Jordforureningsloven med kommentarer, 2. udgave, s. 146-147, pkt. 5.2. Herudover kan der henvises til ovenfor nævnte sag MAD.2010.181 og U.2009.1729 H.

Det gøres dog gældende, at S1 under alle omstændigheder måtte være bekendt med affaldsdeponeringen på overdragelsestidspunktet uden at denne viden blev meddelt K i forbindelse med købet, jf. pkt. 4.4.

4.6. Renter

Det gøres gældende, at der skal beregnes renter af påstanden efter rentelovens § 3, stk. 4.

5. Sagens omkostninger

Under sagens forberedelse er der afholdt syn og skøn, som K har udlagt 64.478,90 kr. inkl. moms for.

Forberedelse af sagen har ud over stævning bestået i udarbejdelse af 4 proceskrifter og nærværende påstandsdokument samt udarbejdelse af skønstema, afholdelse af skønsforretning samt korrespondance herom. Hertil kommer forberedelse i forbindelse med hovedforhandlingen.

Med henvisning til **Bilag 16** har K den 18. november 2019 forgæves forsøgt at indgå forlig i sagen på baggrund af skønsmandens fund. Den oprindelige påstand var begrundet i entreprenøren Kingo Recycling A/S' estimerede udbedringsomkostninger, jf. **Bilag 3**.

..."

S1&S2 har i påstandsdokument af 13. januar 2020 anført følgende:

" ...

Anbringender:

S2

Til støtte for påstanden f.s.a. sagsøgte S2 gøres gældende, at hun ikke er rette sagsøgte.

S2 var ikke medejer af den i sagen omhandlede ejendom, og der er således intet kontraktsforhold mellem sagsøger og S2 som sagsøger kan støtte ret på.

Sagsøger gør overfor sagsøgte S2 gældende, at hun i forbindelse med korrespondance med sagsøger og dennes advokat har skrevet "vi". Det gøres gældende, at dette alene ikke statuerer ansvar for sagsøgte S2

S1

Til støtte for påstanden f.s.a. sagsøgte S1 gøres gældende,

at ejendommen ikke er behæftet med en mangel og i hvert fald ikke en betydelig og værdiforringende mangel,

at S1 ikke har handlet culpøst,

at sagsøger ved sædvanlig besigtigelse af ejendommen kunne konstatere snorenes eksistens,

at det ikke var i strid mod nogen lovgivning at udlægge de nedvisnede tomatplanter med snore på jordstykket,

at eventuel forurening med andre produkter end nylonsnore ikke er sket i S1's ejertid, og at han ikke har været bekendt hermed,

at den af skønsmanden foretagne opgørelse af omkostningerne ved fjernelse af nylonsnore og andet bestrides,

at bevisbyrden for, at S1 har handlet culpøst, påhviler sagsøger, og at denne bevisbyrde ikke er løftet, og
 at bevisbyrden for, at ejendommen lider af en betydelig og værdiforringende mangel påhviler sagsøgte, og at denne bevisbyrde ikke er løftet.
 ..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

S1 har forklaret, at han var ejer af ejendommen beliggende X-vej 8471 Sabroe, og at hustruen S2 var med S1 forklaring støttes af tingbogsudskriften af 31. oktober 2016, hvoraf fremgår, at S1 var adkomsthaver til ejendommen med en ejerandel på 1/1.

På denne baggrund og efter indholdet af købsaftalen lægger retten til grund, at det udelukkende var S1 der ejede ejendommen, og som solgte ejendommen til K

Det lægges til grund, at S1 overtog ejendommen i 1968, og at der indtil 2006 blev drevet gartnerivirksomhed fra ejendommen.

Det er ubestridt, at der er blevet deponeret affald på ejendommen som anført i skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3, og at et område på 550-600 m² på ejendommen er "lettere forurenet" og "forurenet". Det er endvidere ubestridt, at der ikke har været indhentet tilladelse til deponering af affaldet. Parterne er dog uenige om, hvorvidt affaldet hidrører fra S1's ejertid, og om deponeringen af affaldet i givet fald har været ulovlig.

Det er S1 der har bevisbyrden for, at affaldet er anbragt forud for hans overtagelse af ejendommen. Efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4 om dateringen af affaldet i de affaldsdepoter, der blev konstateret på ejendommen, herunder de fremlagte luftfotos, kan det lægges til grund, at affaldet er blevet deponeret fra omkring 1963 og frem til 2006. Det er herefter godtgjort, at deponeringen af affaldet i hvert fald er fortsat i S1's , og at deponeringen har haft et sådant omfang, at der ikke alene har været tale om deponering af nylonsnore som anført af S1 . Den omstændighed, at det fremgår af de fremlagte skatteregnskaber, at der har været årlige udgifter til leje og tømning af container, kan ikke føre til et andet resultat.

S1 har forklaret, at virksomheden fik besøg af miljøtilsynet i 1997, hvor det blev bemærket, at snøre og kroge ikke måtte smides ud på området langs skellet. Det lægges efter sagens oplysninger til grund, at virksomheden også i 2000 og 2004 fik besøg af miljøtilsynet. Af besigtigelsesnotat af 11. november 2018 fra Favrskov Kommune fremgår, at S1 ved miljøtilsynet i 2004 oplyste, at plast blev afleveret til genbrugsplads.

Efter brev af 24. april 2018 fra Favrskov Kommune og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5 sammenholdt med, at det er ubestridt, at der ikke har været indhentet tilladelse til deponering af affald på ejendommen, lægger retten til grund, at deponeringen af affaldet på ejendommen har været ulovlig. Den omstændighed, at der ikke er udstedt påbud, kan ikke føre til et andet resultat.

Det lægges efter bevisførelsen til grund, at S1 var klar over, at den tidligere ejer også havde deponeret affald på grunden, og at han hverken oplyste K herom eller om den deponering af affald, som han selv foretog, samt den deraf følgende risiko for forurening.

K har som køber haft en undersøgelsespligt, men hun har ikke haft anledning til at foretage udgravning eller andre undersøgelser i et sådant omfang, som ville have været nødvendigt for at konstatere affaldsdeponeringerne. Det bemærkes i den forbindelse, at skønsmanden i besvarelse af spørgsmål 4 har anført, at der fra 2006 og frem til 2017 skete en langsom tilgroning af arealet.

På denne baggrund og under hensyn til omfanget og karakteren af det ulovligt nedgravede affald, som har medført, at et område på ejendommen er "lettere forurenet" og "forurenet", lægger retten til grund, at der er tale om en retlig relevant mangel ved ejendommen, og at manglen var til stede, da K købte ejendommen af S1. Den omstændighed, at området alene udgør 550-600 m² af det samlede areal på 51.586 m², kan ikke føre til et andet resultat.

S1 burde have oplyst K om affaldet og deraf følgende risiko for forurening, og da han ikke har oplyst herom, har han tilsidesat sin oplysningspligt. S1 er derfor erstatningsansvarlig for fjernelse af affaldet.

Efter sagens oplysninger og bevisførelsen i øvrigt er der grundlag for at nedsætte kravet om udbedringsomkostningerne med 87.500 kr. inkl. moms - svarende til de uforudseelige udgifter på 50.000 kr. med tillæg af moms og den reduktion på 25.000 kr. inkl. moms, som skønsmanden har omtalt i besvarelse af spørgsmål 6.

Som følge heraf tager retten K's påstand i forhold til S1
til følge med 700.000 kr. inkl. moms.

Da S1 var ejer af ejendommen, og da der i øvrigt ikke
i det fremkomne er påvist et andet grundlag for S2's eventuelle an-
svar i relation til ejendommen, kan kravet alene rettes mod S1
. Den omstændighed, at S2 har tiltrådt købsaftalen som
sælgers ægtefælle, og at hendes navn fremgår af senere skatteregnskaber, kan
ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf er der ikke grundlag for at tage K's påstand til
følge over for S2 og S2 frifindes.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald, karakter og forløb, herunder at der har været afholdt syn
og skøn, skal parterne betale sagsomkostninger således:

K der er den vindende part i forhold til S1
, skal tilkendes sagsomkostninger. S1 skal
betale 175.000 kr. i sagsomkostninger. Beløbet omfatter 64.478,90 kr. til dækning
af udgifter til syn og skøn, 17.100 kr. til retsafgift og det resterende beløb angår
udgifter til advokatbistand inkl. moms.

S2 der er den vindende part i forhold til K skal
skønsmæssigt tilkendes sagsomkostninger. K skal betale
30.000 kr. i sagsomkostninger. Sagsomkostningerne er fastsat til dækning af ud-
gifter til advokatbistand inkl. moms. Retten har ved fastsættelse af sagsomkost-
ningerne til S2 lagt vægt på, at S1&S2
har været repræsenteret ved samme advokat, og at arbejdets om-
fang som følge heraf har været mindre.

THI KENDES FOR RET:

S1 tilpligtes at betale K 700.000 kr.
inkl. moms med procesrente fra den 7. juni 2018.

S2 frifindes.

S1 skal til K betale sagsomkostnin-
ger med 175.000 kr.

K skal til S2 betale sagsomkostninger med 30.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 22. december 2022

Sag BS-34653/2020-VLR
(10. afdeling)

S1

(advokat Camilla Moe Thorup)

mod

K

(advokat Peter Nymann)

Retten i Randers har den 28. august 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-19720/2018-RAN).

Landsdommerne Mogens Heinsen, Linda Hangaard og K Toftdahl (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, S1, har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse.

Indstævnte, K har påstået, at S1 skal betale 783.293,75 kr. inkl. moms med procesrente af 813.293,75 kr. inkl. moms fra den 7. juni 2018 og til den 2. november 2021 og herefter med procesrente af 783.293,75 kr. inkl. moms fra den 3. november 2021.

K har subsidært påstået, at S1 skal betale 757.500 kr. inkl. moms med procesrente af 787.500 kr. inkl. moms fra den 7. juni 2018 til den 2. november 2021 og herefter med procesrente af 757.500 kr. inkl. moms fra den 3. november 2021.

K har mere subsidiaert påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Der har for landsretten været fremlagt yderligere bilag og fotos.

Det fremgår blandet andet af udskrift fra CVR-registreret, at S1 drev virksomheden Gartneriet Skovlund fra X-vej 8471 Sabro fra den 1. august 1968 til den 31. oktober 2006. Der er for landsretten fremlagt fotos af ejendommen for perioden 1954 til 2018, fotos af gartneriet samt yderligere regnskabsmateriale for perioden 1979 til 2005.

Af et måleblad vedrørende ejendommen fremgår, at landinspektør Martin Friis Hedegaard opmålte ejendommens skel i maj 2018, og af registreringsmeddelelse af 22. november 2018 fremgår, at ejendommens areal var 51.586 m² både før og efter de registrerede ændringer, der blev indsendt af landinspektør Martin Friis Hedegaard. Af mails af 27. november 2018 og 5. december 2018 fra landinspektør Martin Friis Hedegaard til K fremgår, at ejendommens skel blev afmærket den 4. december 2018.

Af sagsakter og fotos fra den daværende Hinnerup Kommune fremgår, at der ved kommunen verserede en miljø sag vedrørende ejendommen i oktober 1981. På det tilhørende kortmateriale er ejendommen markeret som losseplads. Af mailkorrespondance af 29. og 30. september 2021 mellem projektleder Andrea Høj Plejdrup fra Favrskov Kommune og advokat Peter Nymann fremgår bl.a., at kommunen ikke er bekendt med, at der skulle være givet tilladelse til en losseplads på ejendommen.

Det fremgår af brev af 13. maj 2003 fra daværende Århus Amt til S1, at ejendommen X-vej efter undersøgelser om forurening ikke skulle kortlægges efter lov om forurennet jord.

Af mail af 2. november 2021 fra Mai Vestergaard Sørensen fra ejendomsmæglerkæden EDC fremgår, at K besigtigede ejendommen den 28. oktober 2016 og den 30. oktober 2016. Af fotos af stempler i S1 og S2's pas fremgår, at de var bortrejst til Tyrkiet på de pågældende tidspunkter.

Af mail af 30. september 2021 fra E til K fremgår, at Kingo Recycling A/S' priser er steget med 3,5 % siden 2018. Der er for landsretten endvidere fremlagt en oversigt over nettoprisindekset fra december 2020 til december 2021 fra Dansk Statistik.

Der er for landsretten indhentet supplerende skønserklæringer af 26. januar 2021 og 5. maj 2021 fra skønsmand Kirsten L. Kjær Nielsen.

Af betalingsudskrift fra Sparekassen Kronjylland fremgår, at S1
den 2. november 2021 betalte 30.000 kr. til K

Forklaringer

S1 og K har afgivet supplerende
forklaring. S2 skønsmand Kirsten L. Kjær Nielsen, A, B, C og D

har endvidere afgivet forklaring.

S1 har supplerende forklaret, at han startede produktionen af tomater i 1970. I 1970'erne dyrkede han tomatplanterne direkte på jorden, og tomatplanterne blev dengang ikke bundet op med nylonsnore. Omkring 1985 begyndte han at dyrke tomaterne på Grodan plader, og han begyndte samtidig at anvende nylonsnore, plastikkroge og jernbøjler i produktionen.

Han smed køkkenaffald i grøften indtil 1975, hvor han frivilligt tilmeldte sig den kommunale affalds afhentningsordning. Ordningen blev først obligatorisk på landet i 1980'erne. Efter 1980 lagde han kun nedvisnede tomatplanter med nylonsnore og andet kompostaffald på den opfyldte grøft, og han lagde dem på den del af grøften, som han selv havde rørlagt. De nedvisnede tomatplanter blev kørt til grøften med traktor, og fundet af nylonsnore på det stykke af grøften, som den tidligere ejer rørlagde, kan skyldes, at der er tabt nogle planter på vejen.

Før 1980 smed han også andet affald i grøften. Det var ikke forbudt på dette tidspunkt. Han fik i 1975 bygget et nyt stuehus, og fundet af jern og byggeaffald i grøften kan skyldes, at håndværkerne smed affald fra byggeriet i grøften.

Han kan se i gartneriets regnskaber, at han i 1980 begyndte at få afhentet affaldet fra gartneriet. Fra 1980 og indtil 1986 blev affaldet afhentet en gang årligt, og fra 1986 og frem havde han en container til affald, som blev tømt hver uge.

Den tidligere ejer af ejendommen havde rørlagt det første stykke af grøften fra hjørnet ved køkkenhaven/frugthaven og indtil rende 4, som skitseret på støttebilaget. Han rørlagde selv i starten af 1970'erne det næste stykke af grøften frem til det åbne vandløb. Han rørlagde dette stykke for at få plads til planteaffald og køkkenaffald, da der ikke længere var plads på den strækning, som den tidligere ejer havde rørlagt.

Han fik i 1969 tilladelse til rørlægningen af sognerådsformanden. Han fik ikke en skriftlig tilladelse, men han fik at vide, at han bare kunne gå i gang. Da han overtog ejendommen, var den del af grøften, som den tidligere ejer havde rørlagt.

lagt, tilgroet med græs og ukrudt. Han kunne derfor ikke se, at grøften var rørlagt.

Rørledningen i grøften er vedligeholdelsesfri. Han har aldrig renoveret den eller haft problemer med tilstopning.

Den hvide markering på fotoet på ekstrakten side 203 viser ikke den strækning, som den tidligere ejer rørlagde, men derimod plastik, som den tidligere ejer brugte i sit frilandsgartneri.

Han har aldrig oplevet gener fra affald i den tid, han har boet på ejendommen. Det har hans medarbejdere eller naboer heller ikke. Han har aldrig modtaget henvendelser fra kommunen angående affaldet, og han havde heller ikke forud for denne retssag kendskab til den kommunale miljøsag fra 1981.

Han talte med kommunen forud for kommunens brev af 13. maj 2003 om kortlægning. Han svarede på de spørgsmål, som kommunen havde vedrørende affaldet på ejendommen. Der har i den tid, han har boet på ejendommen, flere gange været personer fra kommunen for at tilse vandløbet. Der er aldrig fundet forurening i vandløbet, der stammede fra hans gartneri. Han fik tværtimod at vide, at det var det reneste vandløb i hele amtet.

De mursten, der ses på billederne på ekstrakten side 260-261, skulle bruges til vejmaterialer og var midlertidigt opbevaret ved grøften. Murstenene blev efterfølgende fjernet. Vandløbet ses også på billederne, og denne del af grøften er heller ikke rørlagt i dag.

Han fortalte ikke K om affaldet på ejendommen, da han solgte ejendommen til hende, fordi han ikke mente, at det havde nogen betydning.

Han indstillede driften af gartneriet i 2005. Herefter lejede A gartneriet indtil foråret 2006.

K har supplerende forklaret, at hun besigtigede ejendommen to gange, inden hun købte den, og hun undersøgte bl.a., at ejendommen ikke var kortlagt i henhold til jordforureningsloven. Hun havde ikke kendskab til ejendommen forud herfor. Der blev ikke tegnet en ejerskifteforsikring i forbindelse med salget af ejendommen. Det var ikke muligt, fordi ejendommen er en landbrugsejendom.

Hun havde ikke forestillet sig, at der var affald deponeret på ejendommen. Da hun besigtigede ejendommen, var området ved grøften tilgroet med brændenælder, og der lå væltede træer i grøften.

Der er regler om, at der skal være dyrkningsfrie bræmmer langs vandløb, og hun gik derfor efter overtagelsen i gang med at rydde op i væltede træer m.v. i og langs vandløbet. I forbindelse med at hun skulle flytte noget jord, konstaterede hun, at der lå nylonsnore i jorden. Hun fandt de første nylonsnore i påsken 2018. Hun forsøgte i første omgang at fjerne dem manuelt, men det viste sig hurtigt, at det var umuligt på grund af mængden af nylonsnore.

Affaldet er deponeret på hendes ejendom. Der er muligvis også affald på nabo-ejendommen, men langt det meste af affaldet ligger på hendes grund.

Efter fundet af affaldet på ejendommen kontaktede hun en landinspektør. Hun kunne ikke selv finde skellet på ejendommen, så det gjorde landinspektøren for hende. Landinspektøren placerede skelpæle på ejendommen, men der blev ikke ændret på ejendommens areal. Skelpælene stod der fortsat, da skønsmanden besigtigede ejendommen.

Hun kontaktede også ... fra Favrskov Kommune, som besigtigede ejendommen. Han konstaterede, at der var tale om en omfattende affaldsdeponering, og foreslog hende at kontakte Kingo Recycling A/S. Hun var skuffet over, at kommunen ikke kunne give S1 et påbud om at fjerne affaldet. ... besigtigede ejendommen før skønsforretningen.

En medarbejder fra Kingo Recycling A/S besigtigede ejendommen to gange. Efter medarbejderen havde foretaget udgravninger, skønnede han udbedringsomkostningerne til ca. 1,4 mio. kr. Hun fik oplyst, at affaldet ikke ville kunne sorteres på ejendommen, idet et sold ville rive nylonsnorene i mindre stykker.

Hun er bekymret for affaldets betydning for ejendommens værdi ved et salg. Det er hendes opfattelse, at ejendommen nu er mindre værd på grund af affaldet. Hun har ikke indhentet en vurdering fra en ejendomsmægler. Hun vil være nødt til at fortælle en fremtidig køber af ejendommen om affaldet. Hun ønsker at få affaldet fjernet. Da hun kontaktede S1 efter fundet af affaldet, fik hun indtrykket af, at S1 kendte til affaldet i forvejen.

Hun interesserer sig meget for planter. Hun har bl.a. søgt om tilladelse til skovrejsning på ejendommen. Hun vil gerne beplante den strækning, hvor affaldet er fundet. Da hun købte ejendommen, havde hun tænkt, at der skulle plantes solbærbuske. Hun har den holdning, at naturen har bedst af, at der er beplantet alle steder, og hun ønsker derfor ikke at have bare områder kun med græs. Hun har ikke lyst til at plante noget oven i det affald, der ligger på ejendommen.

Hun har bl.a. plantet frugttræer og nøddebuske på det område, der ses på ekstrakten side 216. Området er blevet indhegnet på grund af rådyr og andet vildt. Hun har ikke fjernet træer på ejendommen. Hun har kun ryddet op i væltede træer.

Hun har ikke søgt om tilladelse til at genanvende jorden med affaldet. Regionen har endnu ikke varslet en kortlægning af ejendommen. Hun kunne godt forestille sig, at hun eller en senere ejer af ejendommen vil blive mødt af et krav eller påbud fra kommunen.

S2 har forklaret, at hun er gift med S1. Hun har været ansat i S1's gartneri fra 1969 og frem. S1 købte gartneriet i 1968. Til at starte med producerede de snitgrønt, men i 1969 byggede de et drivhus og begyndte produktionen af tomater. Hun deltog i driften af gartneriet, men tog sig også af alt det administrative arbejde.

Indtil midt i 1980'erne dyrkede de tomatplanterne direkte på jorden. Herefter begyndte de at dyrke tomatplanterne i spagnum- og stenuldsplader. Tomatplanterne blev også bundet op i snore, da de dyrkede dem direkte i jorden.

Indtil 1975 smed de husholdningsaffald i grøften. S1 rørlagde i 1970'erne det stykke, der ses mellem punkt 4 og 5 på støttebilaget. I 1975 tilmeldte de sig den kommunale affaldsafhentningsordning, selvom det først blev obligatorisk for landbrugsejendomme at anvende ordningen i 1980'erne. De smed også nedvisnede tomatplanter og andet grønt affald i grøften. Det var først i 1990'erne, at det blev påkrævet, at nylonsnorene blev sorteret fra planterne.

I den tid, hvor S1 ejede ejendommen, blev vandløbet rensset, når det var nødvendigt. De havde ikke problemer med, at vandløbet stoppede til efter rørlægningen.

De brugte i alle årene klar plast i produktionen. De brugte først hvidt plast, da de begyndte at plante tomatplanterne i Grodan plader.

Der var stort set intet affald fra tomatproduktionen indtil 1980. Det jern og plast, der er fundet i grøften, kan stamme fra affald, som ikke kunne brænde. De fik bygget nyt stuehus i 1975, så byggeaffaldet kan også stamme derfra.

Fra 1980 blev der ikke længere smidt affald udover nedvisnede tomatplanter i grøften. Affaldet blev fra dette tidspunkt hentet af en vognmand. Fra 1986 fik de en container på ejendommen, som blev tømt hver uge. Udgiften til tømning varierede.

Det er hende, der ses i containeren på billedet på ekstrakten side 232. På dette tidspunkt brugte de stenuldsplader i produktionen, og det er sådanne plader, der er ved at blive afhentet. De begyndte i 1985 at bruge hvidt plastik til afdækning, som også blev afhentet.

De billeder, der ses på ekstrakten side 260, er taget af den del af grøften, der ikke er rørlagt. Murstenene var midlertidigt opbevaret ved grøften.

Der er dyrkningsfrie bræmmer ved vandløbet, og der må derfor ikke dyrkes noget tæt ved vandløbet. Der var i løbet af S1's ejertid ofte nogle medarbejdere fra kommunen på strækningen ved grøften for at besigtige vandløbet. De fik at vide, at vandløbet var det reneste vandløb i hele amtet. Kommunen var også flere gange på tilsyn. Ejendommen har aldrig været forurenset, og de vandprøver, der blev taget på ejendommen i S1's ejertid, påviste aldrig forurening.

De har aldrig fået påbud eller klager fra naboen over affaldet. De har aldrig nedgravet affald på ejendommen eller haft bjerge af affald på ejendommen. Det var helt almindeligt dengang at deponere affald på ejendommen i det omfang, som de gjorde.

De fortalte ikke K om affaldet på ejendommen, da det ikke havde betydning for anvendelsen af ejendommen.

Skønsmand Kirsten L. Kjær Nielsen har forklaret, at hun kan vedstå sine skønserklæringer. Da hun besigtigede ejendommen, var skellet fastlagt. På skønssforretningen blev det præciseret, at det var meget vigtigt, at hendes besvarelse kun relaterede sig til ejendommen X-vej og ikke naboejendommen. Hendes skønserklæringer vedrører derfor alene X-vej

Hun har udarbejdet bilag A til skønserklæringen af 14. maj 2019, og bilaget viser det område, som hun har besigtiget. Hun fik udgravet renderne 1 til 7, og hun placerede renderne imellem de udgravninger, som Kingo Recycling A/S allerede havde foretaget.

I skønserklæringen af 14. maj 2019, ekstrakten side 380 nederst, har hun opdelt felterne efter karakteren af forurening og dermed den pris, som det koster at bortskaffe jorden med affald. Hun besigtigede også felt R, hvor der blev fundet eternit, og felt S, som bestod af ren jord med nylonsnore.

Hun har beskrevet fundet af affald i rende 7 på ekstrakten side 406. Dette affald blev fundet på ejendommen X-vej

Hun fastholder sit svar på spørgsmål 2 i skønserklæringen af 14. maj 2019 vedrørende omfanget af jord med affald.

Hun tog jordprøver fra de udgravede render, som herefter blev analyseret for tjære, tungmetaller og olie. Analyseresultaterne ses på ekstrakten side 409. De resultater, der er angivet i de hvide felter, er omfattet af kategori 1, hvilket betyder, at jorden er ren. De resultater, der er angivet i de gule felter, er omfattet af kategori 2, hvilket betyder, at jorden er lettere forurenede, og de resultater, der er angivet i de røde felter, er uden for kategori, hvilket betyder, at jorden er forurenede. Der blev fundet nikkel, bly og tjærestoffer i jordprøverne. Der er ikke fundet olie.

Rende 1 og 2 er placeret i delområdet mellem M og N på bilag A, mens rende 3 og 4 er placeret i delområdet mellem P og Q. I rende 5 har hun fundet eternit.

Hun har ud fra luftfotos vurderet, at affaldet blev deponeret på ejendommen fra 1963 til 2006. Hun har ikke haft de samme fotos som kommunen til rådighed. Hun har selv fundet de luftfotos, som hun har brugt. Til brug for svaret på spørgsmål SS 3 fik hun tilsendt et luftfoto, som hun ikke selv havde fundet. Efter hun havde set dette foto, vurderede hun, at det kun var affaldet omkring rende 7, der var deponeret på ejendommen forud for 1968. Hun kan ikke se, hvilken type affald, der er deponeret efter 1968, eller hvornår de enkelte affaldsfraktioner er fyldt på grøften.

Hun fandt nylonsnore i både rende 5, 6 og 7. Rende 7 er placeret i det område, som efter hendes vurdering er opfyldt før 1968.

I svaret på spørgsmål 5 henviser hun til nugældende lovgivning. Det kræver i dag en tilladelse, før man må deponere eller genanvende affald.

Hun har anslået omkostningerne til bortskaffelse af affaldet til 787.500 kr. inkl. moms. Hun har vurderet, at omkostningerne til bortskaffelse af det affald, der blev deponeret på ejendommen forud for 1968, udgør 78.750 kr. inkl. moms.

Hun tog i forbindelse med beregningen af omkostningerne til bortskaffelse af affaldet udgangspunkt i Kingo Recycling A/S' priser, da det var de billigste.

Hun har vurderet, at delområde S muligvis vil kunne sorteres med et sold. Hun har lavet et estimat over, hvad det vil koste at fjerne affaldet på stedet. Hun har lavet beregningen ud fra et skønnet timeforbrug. Det er kun på delområde S, at affaldet efter hendes vurdering kan bortskaffes på denne måde. Hun tror ikke, at de andre områder kan sorteres med et sold. Det vil være muligt at håndsortere affaldet, men det tager lang tid og er dyrt. Hun har ikke lavet udgravninger i det område, som hun har skitseret med stiplede linjer på bilag A.

Hun kan ikke udelukke, at der kan findes "hotspots" andre steder på ejendommen, som ville kunne spredes, hvis affaldet sorteres på stedet. Hun vurderer dog ikke, at dette er en risiko, så længe arbejdet blot stoppes, hvis man støder på et "hotspot".

Det kræver tilladelse at genanvende jord med affald, og en sådan tilladelse gives kun, hvis genanvendelse har et nyttegørelsesformål. Der er hende bekendt ikke givet tilladelse til, at jorden på ejendommen kan genanvendes. Hun har aldrig oplevet, at der er blevet givet en tilladelse, når der er meget affald i jorden.

Hun tog også analyseprøver af delområde R. Hun placerede en del af rende 5 i område R og har på den måde foretaget udgravning i område R. Det er hendes vurdering, at jorden på område R skal køres til deponi. Det vil ikke være nok kun at fjerne eternitstykkerne. Det er ikke hendes vurdering, at forureningen vil brede sig over tid, så man vil godt kunne lade affaldet i område R ligge. I så fald vil området skulle afdækkes med en halv meter jord, fordi der findes eternit med asbest. Hvis man vælger den løsning, vil der dog fortsat være affald på ejendommen.

A har forklaret, at han arbejder som gartner i Aarhus Kommune. Han har hele sit liv arbejdet som gartner. Han kender S1 igennem sin svoger, og han arbejdede hos S1 fra 1974 til 1979. Han boede på ejendommen fra 1978 til 1979. Da han var ansat i gartneriet, smed de husholdningsaffald i en container, der var beregnet hertil. Det var på dette tidspunkt frivilligt, om man ville anvende en sådan container. Tomatplanterne blev plantet direkte i jorden og bundet op med hvide snore. Når de smed planterne i grøften, blev snorene også smidt med ud. Han kan ikke huske, hvad snorene var lavet af. Der var dengang ikke meget affald fra produktionen. Der var mest gødningsaffald. Planterne blev lagt ved rende 3, som er skitseret på støttebilaget. Affaldet blev ikke lagt ved den strækning, der går fra frugthaven og til hallen. Det er muligt, at de tabte noget affald, når de kørte det ud til grøften. Der blev ikke lagt plastik, som ses på ekstrakten side 344, i grøften.

B har forklaret, at han er opvokset på en gård, og at han har arbejdet i landbruget. Han lejede i perioden 1981 til 1986 en bolig hos S1. Han arbejdede også i S1's gartneri. Da han boede og arbejdede hos S1 havde de dagrenovation. Det var atypisk på dette tidspunkt. Det øvrige affald blev sorteret. Han var ikke med til at rydde op, når tomat sæsonen var slut, men han ved, at de nedvisnede tomatplanter blev lagt i grøften. I den sidste del af den periode, han arbejdede i gartneriet, brugte de glasuldmåtter i produktionen, som efterfølgende blev afhentet. De nedvisnede tomatplanter blev lagt i grøften på den strækning, der er placeret mellem rende 4 og 6 på støttebilaget. Ved drivhusene var der placeret en container, som de

brugte til alt andet affald. Han kan ikke genkende det plastik, der ses på ekstrakten side 344. Der var altid pænt og ordentligt hos S1

C har forklaret, at han er S1's bror. Han er opvokset i Sabro og har været gartner i 13 år. Han har efterfølgende arbejdet som landmand. Han forpagtede noget af jorden til S1's ejendom fra 1986 til 2010. Han dyrkede jorden og oplevede ikke, at der var problemer med at få afgrøderne til at gro. Han har ikke set andet affald end nedvisnede tomatplanter langs skellet. Han kørte langs grøften med sin plov, og nogle gange hang nylonsnorene fast i ploven. Nylonsnorene lå fra rende 4 og hen til træerne på støttebilaget. Han har aldrig set, at der har ligget plastik på ejendommen, som det fremgår af ekstrakten side 344. Han har aldrig set S1 grave affald ned på ejendommen.

D har forklaret, at han er uddannet gartner og afsluttede sin uddannelse hos S1. Han begyndte i 1994 hos S1 og var færdiguddannet i 1995. Han arbejdede efterfølgende hos S1 i 9 år. Han boede på ejendommen i 9 ud af de 10 år, han var ansat hos S1. Han var involveret i driften af gartneriet, som de drev biologisk. Der var placeret en container på ejendommen til affald. En gang om året blev der afhentet Grodan plader, plast m.v. De nedvisnede tomatplanter med nylonsnore blev smidt i grøften på strækningen fra Q til Q/N på bilag A. Når affaldet var tørt, brændte de det af. Nylonsnorene kan godt være dem, som ses på ekstrakten side 355 og 356. Der kan også være blevet lagt metalkroge fra de nedvisnede tomatplanter i grøften, men ikke plastikkroge. Der blev ikke gravet affald ned i grøften.

E har forklaret, at han har arbejdet med jordrensning og affald i 9 år. Han har besigtiget jorden med affald på ejendommen. Han så plastik, snore, glas, potteskår m.v. i jorden på ejendommen. Han tog nogle jordprøver, som viste, at noget af jorden var lettere forurenet. Bortskaffelse af affald sker normalt på den måde, at jord med affald graves op og køres væk. Kingo Recycling A/S tilbød at fjerne affaldet for ca. 1 mio. kr. Det er ikke hans opfattelse, at jorden med affaldet kan sorteres på stedet, da man i så fald risikerer, at forureningen vil blive spredt. Det er muligt, at nylonsnorene måske vil kunne sorteres fra på stedet, men det andet affald skal fortsat køres væk. Sortering på stedet vil kræve en stor sorteringsmaskine, hvilket er meget dyrt. Han mener fortsat, at det vil koste ca. 1 mio. kr. at fjerne affaldet fra ejendommen.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at der er depone- ret affald på ejendommen X-vej 8471 Sabro i et omfang, som beskrevet

af byretten, og at affaldet hovedsageligt er deponeret på ejendommen i S1's
ejertid. Forklaringerne afgivet af S1's
ægtefælle, bror og tidligere ansatte under hovedforhandlingen i
landsretten kan ikke føre til en anden vurdering.

Affaldet er bl.a. deponeret i en grøft med et vandløb, som K
som ejer af ejendommen er forpligtet til at vedligeholde. Herefter og af de
grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at deponeringen af af-
faldet på ejendommen udgjorde en retlig relevant mangel, der var til stede, da
K købte ejendommen af S1 .

Det følger bl.a. af miljøbeskyttelseslovens § 43, at enhver, der opbevarer affald,
er ansvarlig for, at der ikke sker forurening af jord. Efter bevisførelsen lægger
landsretten til grund, at S1 var bekendt med, at der
var opbevaret affald på ejendommen, da han indgik købsaftalen med K
i efteråret 2016. Herefter og af de grunde, som byretten har an-
ført, tiltræder landsretten, at S1 har tilsidesat sin op-
lysningspligt over for K Det er i den sammenhæng uden be-
tydning, at S1 var bortrejst på de tidspunkter, hvor
K besigtigede ejendommen.

På denne baggrund tiltræder landsretten, at S1 er er-
statningsansvarlig over for K som efter de foreliggende op-
lysninger ikke er forpligtet til at søge om genanvendelse af jorden for at be-
grænse sit tab.

Efter sagens oplysninger og bevisførelsen i øvrigt tiltræder landsretten, at er-
statningen fastsættes med udgangspunkt i de af skønsmanden opgjorte udbed-
ringsomkostninger, der efter skønsmandens forklaring alene vedrører X-vej
og at der skal ske fradrag af 87.500 kr. inkl. moms, som anført af byretten.

Det fremgår af mail af 30. september 2021 fra E , at Kingo Re-
cycling A/S' priser er steget med 3,5 % fra 2018 til 2021. På den baggrund og
efter oplysningerne om nettoprisindekset lægger landsretten til grund, at ud-
bedringsomkostningerne er steget med 17.850 kr. med tillæg af moms siden
besvarelsen af skønserklæringen af 14. maj 2019. Herefter, og da K
af hensyn til bevissikring med rimelig grund endnu ikke har udbedret
manglen, finder landsretten, at erstatningen skal forhøjes med dette beløb.

Erstatningen kan herefter opgøres til 722.312,50 kr. (787.500 kr. – 87.500 kr. +
22.312,50 kr.). S1 har den 2. november 2021 indbetalt
30.000 kr. til K som skal fratrækkes den opgjorte erstatning.
Erstatningen udgør herefter 692.312,50 kr. inkl. moms.

Ved processkrift A af 1. oktober 2021 forhøjede K sin principale påstand som følge af Kingo Recycling A/S' prisstigninger. K

kan som følge heraf alene tilkendes rente af den forhøjede påstand fra den 1. oktober 2021.

Efter sagens udfald skal S1 i sagsomkostninger for landsretten betale 106.351,25 kr. til K 90.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, 16.351,25 kr. er til dækning af K's udgifter til supplerende syn og skøn og afhjemling af skønsmanden. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

S1 skal inden 14 dage til K betale 692.312,50 kr. inkl. moms med procesrente af 722.312,50 kr. inkl. moms fra den 1. oktober 2021 til den 2. november 2021 og med procesrente af 692.312,50 kr. inkl. moms fra den 3. november 2021 og sagsomkostninger for landsretten med 106.351,25 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.