

MRF 2023.275/2

Østre Landsrets dom af 23. november 2023, 15. afd., sag BS-51971/2022-OLR
(Anne Thalbitzer, Bloch Andersen og Lisbeth Funck Hansen (kst.))

K (adv. Hans Henrik Fischer) mod S (adv. Per Michael Klausen)

Sælger af ejendom erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligt ved ikke at oplyse om betydelig deponering på ejendommen af byggeaffald fra bygningsbrand og nedrevne bygninger. Uanset skønnede oprydningsudgifter på over 4 mio. kr., blev erstatning skønsmæssigt nedsat til 1,5 mio. kr., da 4 mio. kr. fandtes at stå i misforhold til købspris på 8.250.000 kr., ejendommens skønnede værdi med manglen, og da kommunen havde besluttet ikke at påbyde sælger at fjerne forureningen efter jordforureningsloven.

K indgik den 5. januar 2018 købsaftale med S om overtagelse af landbrugsejendom på 34 hektar til en pris af 8.250.000 kr. med overtagelse 1. april 2018. I købsaftalen var bl.a. anført, at der sælger bekendt ikke fandtes affaldsdepoter på ejendommen, og at den ikke var registreret forurenet efter jordforureningsloven, idet det dog samtidig fremgik, at 100.000 kr. af købesummen skulle gå til dækning af S' udgift til at fjerne byggeaffald på ejendommen inden købers overtagelse. Konsulentfirmaet R rådgav K i forbindelse med købet. Efter overtagelsen konstaterede K, at der fortsat var en del nedgravet byggeaffald på ejendommen. I december 2019 meddelte Lejre Kommune påbud til S om at undersøge forureningen efter jordforureningslovens § 40. S antog Dansk Miljørådgivning som gennemførte miljøundersøgelse og som bl.a. konkluderede, at der var miljøfarlige stoffer i jorden på nogle af de undersøgte områder, men at den væsentligste del af de konstaterede forurenede materialer er tilført ejendommen før 2000 som formodet rene bundsikringsmaterialer. I februar 2021 besluttede Lejre Kommune, at der ikke kunne meddeles påbud til S om oprensning, da jordforureningen ikke fandtes at udgøre et miljø- eller sundhedsmæssigt problem, og der derfor heller ikke var grundlag for at påbyde forureningsundersøgelser efter jordforureningslovens § 40 eller meddele påbud efter miljøbeskyttelsesloven (afgørelsen blev efter retssagens afslutning ophævet og sagen hjemvist af Miljø- og Fødevareklagenævnet – se **MRF 2024.240 Mfk**). Da K mente, at det deponerede byggeaffald udgjorde en mangel, da udgiften til at fjerne det deponerede byggeaffald ifølge K ville koste lidt over 7 mio. kr., og at R's rådgivning K ved købet var mangelfuld, anlagde K i juli 2020 sag mod S med påstand om, at S og samtidigt mod rådgiver R om erstatning til K 7.089.000 kr., som S henholdsvis R var solidarisk erstatningsansvarlige for. S og R påstod frifindelse. Under sagen blev

udmeldt syn og skøn, der bl.a. anførte, at hvis omfanget af det deponerede byggeaffald havde været kendt på købstidspunktet, ville det have medført et prisnedsslag i størrelsesordenen 300.000 kr., hvis det var lovligt, og 500.000 kr. hvis det ikke var lovligt. Til støtte for påstanden gjorde K bl.a. gældende, at S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, da han var bekendt med det nedgravede byggeaffald, at købsaftalen anførte, at ejendommen var fri for byggeaffald, og at kravet om erstatning på 7.089.000 kr. svarede til de anslåede udgifter til at fjerne al deponeret byggeaffald på ejendommen samt tab ved den fremtidige elektrificering af banestrækning nær ejendommen. I forhold til R gjorde K bl.a. gældende, at R havde undladt at oplyse om Banedanmarks planer om eledrift på banestrækning tæt ved ejendommen og ikke havde rådgivet om risikoen ved deponeret byggeaffald. S påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at elektrificeringen af jernbanestrækningen ikke havde indflydelse på ejendommens værdi, at K havde forsømt deres undersøgelsespligt som køber, at S ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt, hvilket blev bekræftet, at Lejre Kommunes afgørelse om ikke at meddele påbud, at S ikke havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og at eventuelle mangler vedrørende byggeaffald var under bagatelgrænsen, da de udgjorde 300.000 kr. af en købesum på 8.250.000 kr. R gjorde til støtte for frifindelse bl.a. gældende, at rådgivningen ikke var mangelfuld, og at K ikke havde godtgjort, at byggeaffaldet gav anledning til et erstatningsretligt værnetab. Byretten lagde på grundlag af bevisførelsen til grund, at K ikke havde betinget sig af, at ejendommen var fri for byggeaffald, uanset købsaftalens indhold, ligesom S ikke fandtes at have kendskab til omfanget af det nedgravede byggeaffald, men at det efter skønserklæring og miljørapporten måtte lægges til grund, at der i ikke uvæsentligt omfang var deponeret byggeaffald

indeholdende miljøfarlige stoffer. Henset til manglens karakter og omfang og den skønnede kontantpris for ejendommen med byggeaffald/forurening fandt byretten herefter, at S skulle betale K erstatning på 300.000 kr. I forhold til R fandt byretten ikke, at K havde løftet bevisbyrden for, at R's rådgivning af K var erstatningspådragende og frifandt derfor R. K ankede dommen i forhold til S med påstand om, at S skulle betale 4 mio. kr. i erstatning til K, mens S påstod frifindelse og subsidiært stadfæstelse af byrettens dom og gentog i det væsentlige deres anbringender, idet K dog som et nyt anbringende gjorde gældende, at købsaftalen indeholdt en garanti for, at der ikke på ejendommen var yderligere byggeaffald. Landsretten afviste indledningsvis, at købsaftalens skulle fortolkes som en garanti om, at ejendommen var fri for byggeaffald, men lagde herefter til grund, at der i S ejertid var sket en

omfattende deponering af byggeaffald på ejendommen, og at omfanget heraf var usædvanligt og ikke alene placeret som bundsikringsmateriale. Med henvisning til, at S som entreprenør måtte antages at være bekendt med reglerne for deponering af byggeaffald, fandtes S at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Med bemærkning om, at K ikke havde hævet købsaftalen, men krævet erstatning på 4 mio. kr. svarende til de skønnede udgifter til oprensning og retablering af de berørte områder, har K som udgangspunkt krav herpå, men landsretten fandt, at "efter manglens karakter [står] erstatningens størrelse i et sådant misforhold til købsprisen, ejendommens skønnede værdi med manglen, og det forhold, at Lejre Kommune ikke har krævet oprensning af områderne, at erstatningen skønsmæssigt bør nedsættes til 1½ mio. kr.". Landsretten pålagde herefter S at betale K 1,5 mio. kr. i erstatning.

Kommentar: Retssagen angik et traditionelt obligationsretligt emne, nemlig købers misligholdelsesbeføjelser over for sælger henholdsvis erstatningskrav over for rådgiver. I forhold til købers indsigelser om sælgers manglende oplysning om Banedanmarks planer om elektrificering fandt hverken byretten eller landsretten anledning til at kommentere dette i præmisserne, der alene fokuserede på, om det nedgravede byggeaffald var en mangel, og om sælger havde opfyldt sin oplysningspligt henholdsvis opgørelsen af købers tab, hvor landsretten foretog en slags rimelighedsvurdering. Landsrettens præmisser tyder på, at den omstændighed, at der for længere tid siden var nedgravet bygningsaffald, ikke i sig selv kunne anses for en mangel, men at omfanget af bygningsaffald sammenholdt med fundet af miljøfarlige stoffer i dette tilfælde begrundede, at der forelå en mangel. Købsaftalens bestemmelse om, at der ikke var deponeret affald blev således ikke anset for en garanti og heller ikke tillagt særlig betydning, hvilket må ses i lyset af, at køber var bekendt med, at der var deponeret bygningsaffald forud for købsaftalens underskrivelse. Landsrettens præmisser må formentlig tillige anses for udtryk for, at deponering af mindre mængder bygningsaffald fra nedrevne bygninger på samme landbrugsejendom ikke automatisk kan anses for en mangel, hvilket må ses i lyset af, at sådanne deponeringer tidligere var sædvanlige. Landsrettens begrundelse for at nedsætte erstatningen kan i dette lys være velbegrundet, men indeholder herudover det særlige element, at kommunen havde besluttet ikke at meddele påbud til S om oprydning. Denne afgørelse blev påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, der ophævede og hjemviste kommunens afgørelse i august 2024 (**MRF 2024.240 Mfk**), hvor nævnet samtidigt afviste, at udfaldet af retssagen mellem K og S havde betydning for, om kommunen kunne meddele påbud til S, da grundlaget for påbuddet er jordforureningslovens regler og ikke købsaftalen mellem S og K. Se tillige **MRF 2022.264/2 V**, hvor landsretten tilsvarende tilkendte køber erstatning for udgifter til fjernelse af deponeret gartneriaffald på mindre landbrugs-ejendom.



RETEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 30. november 2022

Sag BS-27431/2020-ROS

K1

(advokat Hans Henrik Fischer)

og

K2

(advokat Hans Henrik Fischer)

mod

S

(advokat Per Michael Klausen)

og

VKST I/S

(advokat Michael S. Wiisbye)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anna Lindgren.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 7. juli 2020.

K1&K2

(herefter sagsøgerne)

har fremsat påstand om, at de sagsøgte tilpligtes til in solidum at betale sagsøgerne 7.089.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagen anlæg

indtil betaling sker, subsidiært at de sagsøgte tilpligtes til in solidum at betale sagsøgerne for forholdsmæssigt mindre beløb end 7.089.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagen anlæg indtil betaling sker.

S (herefter sagsøgte 1) har fremsat påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et beløb mindre end det påstævnte efter rettens skøn.

VKST I/S (herefter sagsøgte 2) har i forhold til sagsøgerne fremsat påstand om frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb end påstået af sagsøgerne.

I forhold til sagsøgte 1 er der fremsat følgende påstand:

I det omfang begge sagsøgte dømmes til at betale erstatning til sagsøgerne, skal sagsøgte 1 i det indbyrdes forhold mellem de sagsøgte friholde sagsøgte 2 for ethvert beløb, denne måtte blive dømt til at betale til sagsøgerne, inkl. renter og sagsomkostninger, subsidiært at sagsøgte 1 delvis skal friholde sagsøgte 2 efter rettens skøn.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte 1 er forpligtet til at betale sagsøgerne et beløb svarende til omkostningen ved oprydning for byggeaffald samt retablering af arealerne på baggrund af, at sagsøgte 1 i forbindelse med salget af sin ejendom ikke oplyste, at han havde deponeret byggeaffald på ejendommen, eller subsidiært om sagsøgerne er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen herfor.

For så vidt angår sagsøgte 2 drejer sagen sig om, hvorvidt sagsøgte 2 i sin rådgivning til sagsøgerne har pådraget sig et rådgiveransvar ved ikke at søge oplysninger om deponeret byggeaffald på ejendommen.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Ved købsaftale af 5. januar 2018 erhvervede sagsøgerne af sagsøgte 1 ejendommen X-gård beliggende X-vej Kisserup, 4330 Hvalsø for 8.250.000 kr.

Af købsaftalens § 3 fremgår bl.a., at ejendommen overtages af sagsøgerne den 1. april 2018. Det fremgår endvidere, at sælger afleverer ejendommen i ryddeliggjort stand senest den 1. juni 2018, og at der tilbageholdes 50.000 kr. af købesummen indtil ejendommen er ryddet.

Af købsaftalens § 7, Ejendommens stand, fremgår bl.a.:

" ...

Køber overtager ejendommen i den stand, hvori den er og forefindes som beset af køber.

Køber har forud for nærværende købsaftales underskrift gennemgået ejendommen nøje med egen byggesagkyndige assistance. Der henvises til bygningsrapport af 29. maj 2017.

Vedr. affaldsdepot er der aftalt følgende:

Sælger sørger for at fjerne byggeaffald fra plads ved ridebanen og betaler omkostningerne hertil. Det tilbageholdte beløb under § 3 forhøjes derfor til 100.000 kr.

..."

Af købsaftalens § 10, Oplysninger, fremgår bl.a.:

" ...

Sælger oplyser,

at der sælger bekendt ikke er rejst eller verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedr. ejendommen,

...

at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder,

...

at der sælger bekendt ikke forefindes affaldsdepoter på ejendommen,

at ejendommen ikke er registreret som jordforurenede,

at der sælger bekendt ikke er varslet om registrering af jordforurening,

..."

Af Købsaftalens § 12, Miljøforhold, er et link til Danmarks miljøportal og det fremgår bl.a.:

" ...

Sælger er uden ansvar for eventuelle senere myndighedskrav i relation til ejendommens miljø- og afløbsforhold.

..."

Sagsøgerne blev i forbindelse med købsforhandlingerne rådgivet af R fra Vkst I/S, Ejendom & Jura, der forestod indhentelse af købsdokumenter og udarbejdede købsaftalen.

Sagsøgte 1 var rådgivet af sin svoger, F

Af en mailkorrespondance den 3. januar 2018 mellem R og F [svar fremhævet med fed skrift] fremgår bl.a.:

" ...

Jeg havde møde med K1&K2 i går idet de havde nogle spørgsmål til købsaftalen samt nogle ting som skal belyses yderligere inden vi mødes på fredag.

(...)

Byggeaffald.

I forbindelse med købers besøg på ejendommen i december måned oplyser du at nedrivningsaffaldet fra den gamle staklade er deponeret på ejendommen.

Denne oplysning er væsentlig for køber.

Vil du oplyse om hvilket type affald der er deponeret!

Er der murbrokker og beton? **Stort set kun beton fra fundamentet til den gamle lade samt marksten.**

Er der træaffald? **Nej, det blev bortskaffet.**

Er der tagpap? **Nej, det er blevet bortskaffet.**

Er der tagplader med asbest? **Der er ingen tagplader med asbest.**

Er det blandet affald med asbest? **Nej.**

I forbindelse med den øvrige oprydning på ejendommen ønsker køber at dette affaldsdepot fjernes inden overtagelsen. **Drøftet på fredag.**

..."

Sagsøgerne konstaterede efter overtagelsen af ejendommen yderligere nedgravet byggeaffald forskellige steder på ejendommen samt i en fortank til en algebeholder.

I den anledning blev der afholdt et møde på ejendommen.

Af notat fra mødet fremgår bl.a.:

" ...

Notat fra møde afholdt på X-gård torsdag 18. oktober 2018

Til stede for køberne: K1&K2 og R

For sælger: S og F

Mødet var indkaldt af køberne med henblik på at få drøftet især de allerede opgravede affaldsdepoter, underlaget i "ridebanen", forhold om mosehullet sydvest for haven og de 100.000 kr. af købesummen, der er depoteret, samt evt. yderligere depoter og øvrige udeståender.

Ridebanen

Iflg. købsaftalen er S forpligtet til at rense området syd for ridebanen, hvilket er gennemført. Det fremgår desuden af købsaftalen, at der sælger bekendt ikke findes andre affaldsdepoter på ejendommen end det allerede oprensede syd for ridebanen. Herudover har sælger bortskaffet ca. 10 læs betonfundament blokke og andet byggeaffald fra jordvolden omkring ridebanen og laden. Herefter har køberne foretaget graveprøver af underlaget af den i købsaftalen omtalte ridebane, idet køberne ikke var blevet gjort bekendt med, at banen dels ikke var godkendt som ridebane, men alene er en grusplads, dels ikke var blevet gjort bekendt med, at den var funderet på byggeaffald. Der er her fundet asfalterester samt rester af vægfliser og plastmaterialer m.m. Køber fremviste billeder heraf, og vi besigtigede området.

Det blev aftalte, at der af GEUS eller andet tilsvarende firma skal udtage prøver af underlaget for at konstatere, om underlaget kan godkendes som rent byggeaffald. Betonrester og mursten samt belægningssten betragtes som rent byggeaffald. Når der foreligger dokumentation for, at underlaget kan godkendes som rent byggeaffald, er køber villig til at overtage risikoen for den ikke godkendte ridebane med dette underlag med den forudsætning, at sælger udlægger 10 cm ekstra ridebanegrus over hele banen såfremt ridebanens underlag ikke kan godkendes som rent byggeaffald, vil det påhvile sælger at bringe dette i orden efter analysefirmaets anvisning.

Såfremt der findes yderligere affaldsrester fjernes disse af S

Mosen

Der henligger en sandbanke ovenfor mosen og en ubestemt bunke ud i mosen. S er angiveligt ikke bekendt med indholdet af bunken i mosen, men mente, at det var udlagt lige før eller lige efter hans overtagelse af gården. K1 oplyste, at der i sommeren 2018 sås havestauder på bunken.

De vokser ikke i et vådområde og forsvinder typisk efter en kortere år-række, idet de udkonkurreres af græsser.

S sørger for, efter aftale med forpagteren, at få kørt sandbanken væk og få den spredt på marken.

Bunken i mosen skal ved prøvegravning undersøges for indhold, hvorefter der træffes aftale om, hvad der skal ske med den. Hvis den indeholder byggeaffald, sørger sælger for at fjerne materialet i samråd med kommunen, idet der er tale om et §3-område efter Naturbeskyttelsesloven.

Ladegulvet

S oplyste, at der udelukkende er lagt nedknust beton som underlag. Det blev aftalt at der foretages prøvegravninger af belægningen i ladegulvet. Såfremt der ikke findes nogen kritisable forhold, er dette godkendt. Ellers revurderes dette punkt.

Hestestalden

S oplyste at der er lagt knust asfalt ned mellem ridefolden og stalden for at stabilisere bunden, hvilket kan accepteres af køber, hvis det kan dokumenteres, at det er miljømæssigt lovligt. Ellers bortskaffes det af sælger.

Køber tilføjer, at Region Sjælland på deres hjemmeside oplyser, at udlægning af knust asfalt uden tilladelse kan medføre, at ejendommen får en forureningspåtegning.

Pladsen foran laden

Pladsen foran laden og hen mod nordlængen af ejendommen har samme bund af betonrester, belægningssten og mursten som i ridebanen, hvilket nu er køber bekendt. Køber kan acceptere dette, såfremt der ikke er ulovligt affald i materialet. Sælger skal give garanti herfor.

Herudover er der sælger bekendt ikke yderligere affaldsdepoter på ejendommen.

Refusion

Købers udlæg for 2 regninger fra Gorm Hansen for opgravning og fraristning af byggeaffald samt læsning og ekstra tilrigning for i alt knapt 20.000 kr. afholdes af det deponerede beløb med hjemmel i købsaftalen. Køber og sælger sørger i fællesskab for at få gennemført de ovenfor beskrevne prøvegravninger. Sælger står for indhentning af dokumentation ved prøve-

tagninger af GEUS eller tilsvarende firma på ridebane og i givet fald bunken i mosen. Sælger dokumenterer lovlighed af asfaltudlægningen.
..."

Den 12. december 2019 udstedte Lejre Kommune et påbud til sagsøgte 1 om at undersøge og afgrænse forureningen på ejendommen.

Sagsøgte 1 anmodede Dansk Miljørådgivning A/S om at foretage en miljøundersøgelse af fyldjord på ejendommen. Af undersøgelsen dateret 7. februar 2019 fremgår, at der blev konstateret forekomst af miljøfarlige stoffer i opfyldet i områder 1, 2 og 3, henholdsvis i vandhullet, på ridebanen og køreområdet

Af rapporten fremgår bl.a.:

"...

2. Vurdering af omfanget af deponeret byggeaffald

Område 1, Vandhul: Der er ikke foretaget supplerende undersøgelser i område 1. Ved den tidligere undersøgelse er der konstateret byggematerialer med indhold af PCB og tungmetaller svarende til forurenede affald. På baggrund af tidligere undersøgelser vurderes det skønsmæssigt, at der er mellem 50 og 100 m³ forurenede affald i området. Dele af volumenet i dette område vil eventuelt kunne frasorteres som ren jord.

Område 2A og 2B, samt Område 6 (fordybning i kant af ridebane): Ridebane og skrænt mod mark: I dette område er der ved tidligere undersøgelse bl.a. konstateret fragmenter af glaserede fliser med asbestholdigt fliseklæb. Samme type flise er ved den supplerende undersøgelse konstateret i søgerende 04 og 05. Det vurderes, at det ikke er muligt at frasortere asbestholdigt materiale.

Område 2C, Ridebane: I dette område er oplagt bunker med frasorteret byggemateriale fra oprenset område omkring tidligere ajlebeholder. Der er konstateret fragmenter af glaserede fliser, terrazzo og murbrokker i bunkerne. Der er ikke påvist asbest i prøven udtaget af fliseklæb ved den supplerende undersøgelse (P102), men det vurderes, at der er indhold af andre asbestholdige fragmenter af byggematerialer i bunkerne. Det vurderes, at det ikke er muligt at frasortere asbestholdigt materiale.

Område 3A, Foran og langs nordside af lade indtil midterste nedløbsrør: I dette område er der ved tidligere undersøgelse bl.a. konstateret glaserede fliser med asbestholdigt fliseklæb. Ved den supplerende undersøgelse blev der i søgerende 01 desuden konstateret asbestholdigt Vinyl (P101). I

søgerende 10 blev der konstateret glaserede fliser og murbrokker. Det vurderes, at det ikke er muligt at frasortere asbestholdigt materiale.

Område 3B, Køreområde foran hovedhus langs sydside af lade og mellem ridebane og tørrestativ: Der er ved tidligere og ved supplerende undersøgelser i søgerende 02, 03 og 08 konstateret marksten, ikke nedknuste betonfliser og murbrokker, dog uden tegn på indhold af glaserede fliser, maling o. lign.

Område 4, Have ved tørrestativ og skrænt mod mark: Ved tidligere undersøgelse blev der konstateret asbestholdige eternitstykker oven på jorden. I den supplerende undersøgelse blev der i søgerende konstateret asbestholdige eternitstykker (P103) i jorden samt kemikalieflasker, plastikposer, betonfliser og fragmenter af glaserede fliser. Det vurderes, at det ikke er muligt at frasortere asbestholdigt materiale.

Område 5, Køkkenhave og skrænt: Der er ved den supplerende undersøgelse konstateret indhold af glaserede fliser, asfalt, beton og murbrokker i søgerende 07. Det vurderes, at det ikke er muligt at frasortere asbestholdigt materiale.

Område 8A, Hestefold: Der er visuelt konstateret indhold af nedknust asfalt i området.

Område 8B, Hestefold: Der er konstateret bunker med opsamlet jord blandet med nedknust asfalt.

(...)

4. Vurdering af omkostninger til oprensning

(...)

Område	Beliggenhed	Ca. volumen (m ³ /tons)	Deponeringsafgift	Entreprenør	Rådgiver/tilsyn	Ialt
Enhedspris (Kr/tons)			785	150	94	
1	Vandhul	100/180	141.300	27.000	16.830	185.130
2, (+6)	Ridebane	740/1332	1.045.620	199.800	124.542	1.369.962
3	Foran og langs nordside af lade	790/1422	1.116.270	213.300	132.957	1.462.527
4	Have ved tørrestativ og skrænt mod mark	330/594	466.290	89.100	55.539	610.929
5	Køkkenhave og skrænt mod mark	280/504	395.640	75.600	47.124	518.364
8	Hestefold	80/144	113.040	21.600	13.464	148.104
I alt område 1-6,8		2.320/4.176	3.278.160	626.400	390.456	4.295.016

Tabel 2. Vurdering af omkostninger til afgravning og deponering af bygningsaffald.

...

Dansk Miljørådgivning A/S udarbejdede den 11. marts 2020 en supplerende undersøgelse. Af undersøgelsen fremgår bl.a.:

" ...

Sammenfatning

Sammenfattende vurderes det, at langt den væsentligste del, af de nu konstateret forurenede materialer, er tilført som formodet rene bundsikringsmaterialer, der er tilført ejendommen før år 2000. Det er således S's opfattelse, at der på grund af, at materialerne altovervejende er tilført til ejendommen før år 2000, ikke er grundlag i Jordforureningsloven til at udstede et oprensningspåbud.

Endvidere er det S's opfattelse, at han i forbindelse med tilførslen af bundsikringsmaterialer til ejendommen, har været i god tro og har handlet i henhold til gældende lovgivning og almindelig praksis. Det er således heller ikke S's vurdering, at han har handlet ansvarspådragende i henhold til Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

..."

Lejre Kommune har i afgørelse af 15. februar 2021 truffet afgørelse om, at kommunen ikke kan kræve forureningen oprenset efter jordforureningsloven.

I kommunens afgørelse hedder det bl.a.:

" ...

Det er vores vurdering ud fra de samlede oplysninger i sagen, at jordforureningen ikke udgør et miljø- eller sundhedsmæssigt problem. Vi kan derfor ikke kræve forureningen oprenset efter jordforureningslovens § 41. En oprensning vil ikke være proportional med indsatsen.

Vi vurderer derfor, at vi ikke kan udstede yderligere undersøgelsespåbud efter jordforureningslovens § 40 eller udstede et oprensningspåbud efter jordforureningslovens § 41. Vi agter at afslutte påbudssagen på nuværende grundlag.

..."

Lejre Kommune har i afgørelse af 15. februar 2021 truffet afgørelse om, at kommunen ikke kan kræve forurenede byggeaffald fjernet efter miljøbeskyttelsesloven.

Af afgørelsen fremgår bl.a., at det vurderes, at genbrugsmaterialerne i områderne 1-6 er udlagt i overensstemmelse med gældende regler efter restproduktbekendtgørelsen.

I mindre omfang er der i visse af områderne byggeaffald, som ikke kan anvendes efter restproduktbekendtgørelsen. Kommunen vurderer, at der "er tale om små mængder, som ikke giver anledning til risiko for miljøfarlig forurening, og at vi derfor ikke kan kræve det forurenede byggeaffald fjernet efter miljøbeskyttelseslovens § 69".

Der er tillige i mindre omfang forekomst af fremmedelemerter, som imidlertid må antages at være utilsigtet byggeaffald samt byggeaffald stammende fra brand af ældre dato, som heller ikke kan kræves fjernet efter miljøbeskyttelseslovens § 69.

For så vidt angår områderne 7 og 9 har kommunen ingen mistanke om, at der skulle være udlagt byggeaffald, som udgør et miljøproblem. Knust asfalt kan ikke kræves fjernet efter miljøbeskyttelseslovens § 69.

Som konklusion anfører kommunen i denne afgørelse:

" ...

Det er derfor vores samlede vurdering, at vi ikke kan kræve forurenede byggeaffald på X-vej fjernet efter miljøbeskyttelsesloven. Vi påtænker at afslutte forureningssagen på nuværende grundlag.

" ...

Afgørelserne er indklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, der endnu ikke har truffet afgørelse.

Under sagen har der været afholdt syn og skøn ved skønsmand Eva Zib vedrørende omkostningerne ved bortskaffelse af byggeaffaldet og retableringsomkostningerne.

Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

" ...

Spørgsmål 1:

Hvad koster der at bortfjerne det byggeaffald der er beskrevet i "Afgrænsende Miljøundersøgelse, Bilag 1. Skønsmanden bedes angive denne omkostning pr. område. Område 1-9.

Svar på spørgsmål 1:

I vedlagte bilag A fremgår de enkelte arealer, dybder, mængder, forudsætninger og overslag for bortfjernelse af byggeaffaldet. Omkostninger er opgjort til følgende (inkl. moms):

Område 1:	Vandhul	450 (rød) m2:	305.000 kr.
		720 (orange) m2:	465.000 kr.
Område 2:	Ridebane		1.526.000 kr.
Område 3:	Køreområder		1.276.000 kr.
Område 4:	Have		930.000 kr.
Område 5:	Køkkenhave		770.000 kr.
Område 6:	Ridebane:		420.000 kr.
Område 7:	Kælder		154.000 kr.
Område 8:	Hestefold		47.000 kr.
Område 9:	Maskinhal	0,5 m dyb:	109.000 kr.
		0,8 m dyb:	165.000 kr.

Spørgsmål 2:

Hvad koster det at retablere arealerne nævnt under 1-10 når byggeaffaldet er bortfjernet. Skønsmanden bedes angive denne omkostning pr. område. Område 1-9.

Svar på Spørgsmål 2:

I vedlagte bilag A fremgår mængder, forudsætninger og overslag for retablering af arealerne. Omkostninger er opgjort til følgende (inkl. moms):

Område 1:	Vandhul	450 (rød) m2:	40.000 kr.
		720 (orange) m2:	64.000 kr.
Område 2:	Ridebane		148.000 kr.
Område 3:	Køreområder		125.000 kr.
Område 4:	Have		90.000 kr.
Område 5:	Køkkenhave		73.000 kr.
Område 6:	Ridebane:		57.000 kr.
Område 7:	Kælder		200.000 kr.
Område 8:	Hestefold		23.000 kr.
Område 9:	Maskinhal	0,5 m dyb:	41.000 kr.
		0,8 m dyb:	61.000 kr.

(...)

Spørgsmål 1A:

Det fremgår af bilag I "Afgrænsende Miljøundersøgelse", side 7, afsnittet om alternativt oprensningsscenario, at: Principielt vil den arealanvendelsesmæssige risiko som affaldet udgør kunne afværges ved at indkapsle affaldet ved udlægning af fast belægning og/eller tilførsel og afdækning af affaldet med 0,5 meter rene materialer. Under forudsætning af, at en sådan løsning vil kunne godkendes i området for ridebane og kørefaste arealer

vil udgifterne kunne reduceres betydeligt, da den største udgift, som det fremgår, vil være til deponering af bygningsaffaldet hos godkendt modtager. Hvis Lejre Kommune og grundejer vil kunne godkende en sådan løsning, kan DMR fremsende et alternativt økonomisk overslag for dette."

Såfremt det lægges til grund, at en sådan løsning vælges, bedes syn og skønsmanden angive hvad dette måtte koste.

Svar på spørgsmål IA:

I vedlagte bilag A fremgår mængder, forudsætninger og overslag for udlægning af fast belægning og tilførsel og afdækning af affaldet med 0,5 meter rene materialer. Omkostninger er opgjort til følgende (inkl. moms):

Ridebane – 0,5 m rene materialer ovenpå:	163.000 kr.
Kørefaste arealer – fast belægning (asfalt):	265.000 kr.
Kørefaste arealer – 0,5 m rene materialer ovenpå:	140.000 kr.

..."

Under sagen har der endvidere været syn og skøn ved skønsmand Anni Westring vedrørende markedsværdien af ejendommen med og uden forurening med byggeaffald.

Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

"...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse markedsværdien på handelstidspunktet den 5. januar 2018 på ejendommen X-vej 4330 Hvalsø, uden det nedgravede materiale.

Svar på spørgsmål 1:

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende X-vej 4300 Hvalsø i Lejre Kommune. Ejendommen er beliggende ved mindre vej med sparsom trafik, i et meget smukt og kuperet terræn, morænelandskab, som er fredet i henhold til "Fredning ved Kisserup-Hvalsø". På ejendommens jorder er der flere mindre søer, remiser og åløb, ligesom at der er et mindre fredskovsareal på 6.000 kvm, dvs. et godt grundlag for et rigt dyreliv samt en rigtig god jagt på ejendommens arealer.

Af ejendommens samlede jordtilliggende på 34,3380 ha udgør 30,5200 ha agerjord i omdrift med tilhørende betalingsrettigheder, jf. bilag 2.

Ejendommen er en gammel 4-længet gård med et stuehus opført i år 1870 og ombygget i 1995, idet der her er inddraget 67 kvm af en tilstødende længe, hvorved boligarealet er udvidet. Stuehuset er opført i blank mur og

har tagbelægning af røde tegltagsten samt fine buede vinduer med sprosser. Ved skønsforretningen kunne der ses, en del revner i facaden samt sokler, som er udbedret for nyligt. Til specielt havesiden kunne det konstateres, at vinduerne med karme er udskiftningsmodne pga. råddent træværk. Det bebyggede areal af stuehuset udgør 325 kvm (incl. 67 kvm af en tilstødende længe, jf. ovenfor) iflg. BBR. Tagetagen er ikke udnyttet. Aftræk fra emhætten i køkkenet udledes til loft og ikke over tag, som det burde. Ved besigtigelsen kunne det endvidere på loftet af stuehuset konstateres, at der er sket udskiftning af "rem" ved tagfod pga. råd/svamp og del af bjælkelag er udskiftet (delvis forsikringsdækning) ligesom at der var sat lasker på nogle af spærene, for at styrke disse.

Lejligheden i stuehuset fra sagsøgtes ejertid er nedlagt, idet køkkenet er fjernet, således at stuehuset nu fremtræder som én bolig, som det også fremgår af BBR.

Stuehuset har siden overtagelsen pågået en delvis modernisering / opdatering til år 2022 niveau, men det vurderes, at ejendommens stuehus på salgstidspunktet fremtrådte pænt for dets alder og delvist moderniseret i nyere tid for så vidt angår den østlige del af stuehuset. For så vidt angår den vestlige del af stuehuset (lejligheden) så vurderes det, at denne del ikke var moderniseret i nyere tid, hvilket alene er vurderet ud fra det besigtigede i forbindelse med skønsforretningen. Af den udleverede vurdering af ejendommen fra den 29. maj 2017 fremgår det specifikt, at "I lille bolig er der indtrængende fugt fra tagedløb i hjørne i rum ved siden af indgang." og "I ikke renoveret stue; Revner i langsgående væg og loft (sætningsskade), blød masonit plader på ydervægge".

Ejendommens stuehus opvarmes med et ældre Baxi træpillefyr og vandforsyning er fra egen vandboring. Vandanalyse er ikke fremlagt i forbindelse med sagen, men var bilag købsaftale, jf bilag 2. Der tages forbehold for indholdet af drikkevandsanalysen.

Ejendommens afløbsforhold er mekanisk rensning med udledning til markdræn uden kendt tilladelse.

Derudover 3 sammenbyggede driftsbygninger med et samlet bebygget areal på 400 kvm oprindeligt opført i 1870. Bygningerne er opført på synligt kampestensfundament og med blank mur og tagbelægning af bølgeeternittag med asbest. Ved skønsforretningen kunne det konstateres, at halvdelen af disse driftsbygninger er nedrevet og erstattet af ny bygning som passer til det eksisterende og oprindelige. De oprindelige bygninger har været / er i bygningsmæssig meget ringe stand, herunder med kraftigt nedbrudte facader og sokler og med synlige store huller i tagbelægning

(skotrende). Indvendigt har disse gamle driftsbygninger gammelt staldinventar og er uden brandsikre lofter samt med lav loftshøjde, jf. bilag 18.

Endvidere et stort og godt maskinhus som, jf. BBR er på 740 kvm. Maskinhuset er opført i år 2004 med vægge og tag af polyesterplader uden lysbånd i taget, men med enkelte lysplader. Der er ikke støbt bund i maskinhallen. En god og anvendelig bygning, som alternativt vil kunne anvendes som ridehus for egne heste efter etablering for skellige foranstaltninger herfor.

Udendørs ridebane med målene 20 x 40 meter

Derudover en lille staldbygning/løsdriftsstald på 110 kvm opført i år 1925 i delvist mur og træ og med tagbelægning af stålplader.

På ejendommen, ved gavlen af ejendommens store maskinhus er opstillet en stor sendemast for Østed-nettet.

Ejendommens offentlige ejendomsværdi udgjorde på handelstidspunktet kr. 7.600.000, heraf grundværdi kr. 1.579.400 og stuehusværdi kr. 2.273.200.

Ejendommens handelspris på handelstidspunktet den 5. januar 2018 udgjorde kr. 8.250.000 med følgende fordeling af købesummen:

Stuehus incl. grundværdi	kr.	3.000.000
Driftsbygninger	kr.	600.000
Jordværdi	kr.	4.635.000
Betalingsrettigheder	kr.	15.000
Sum	kr.	8.250.000

Sagsøgte har ejet ejendommen siden 1989/1990 og indtil overdragelsen den 1. april 2018. På salgstidspunktet, tjente ejendommen til bolig for sagsøgte, der drev selvstændig virksomhed fra ejendommen, ligesom at der var indrettet en ekstra lejlighed i stuehuset, som blev udlejet.

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at rekvirenten K1 har adresse på ejendommen og at rekvirenten K2 har adresse på Frederiksberg. Ejendommen er erhvervet af sagsøgerne med henblik på beboelse samt hestepension. Ved besigtigelsen var der ikke heste på ejendommen og der var heller ikke indrettet faciliteter til heste, udover ridebanen (20x40 meter), som sagsøgte i sin ejertid har etableret. Ridebanen sås ikke at være i brug.

Af købsaftalen, bilag nr. 2, henvises der til bygningsrapport af 29. maj 2017. Skønsmanden har efter ønske fået denne bygningsrapport udleveret.

Det er skønsmandens vurdering, at ejendommens markedsværdi på handelstidspunktet, den 5. januar 2018, på ejendommen X-vej 4330 Hvalsø, uden det nedgravede materiale dvs. de konstaterede forhold er lovlige, og at der ikke vil komme noget myndighedskrav om oprensning og/eller bortfjernelse var handelsprisen som følger:

Stuehus incl. grundværdi	kr.	3.000.000
Driftsbygninger	kr.	600.000
Jordværdi	kr.	4.635.000
Betalingsrettigheder	kr.	15.000
Sum	kr.	8.250.000

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse markedsværdien på handelstidspunktet den 5. januar 2018 på ejendommen X-vej 4330 Hvalsø, med det nedgravede materiale?

Skønsmanden skal ved sin besvarelse af spørgsmål 1 og 2 forudsætte, at de konstaterede forhold er lovlige, og at der ikke vil komme noget myndighedskrav om oprensning og/eller bortfjernelse.

Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål 2:

Ved besigtigelsen i forbindelse syn og skøn af ejendommen blev fremvist arealer, hvor der har været og er nedgravet materialer. Hovedsageligt har disse materialer været nedgravet i enten ridebane, volde, lukket ajlebeholdere og befæstede arealer. En mindre del har været / er nedgravet i forbindelse med have, køkkenhave og vandhul syd for stuehuset.

Alle nedgravede materialer, er materialer, som sælger ikke har oplyst om.

Derudover har der været materialer, som har været synlige for køber i forbindelse med handelstidspunktet, idet det fremgår af købsaftalens § 7 vedrørende affaldsdepot: "Sælger sørger for at fjerne byggeaffald fra plads ved ridebanen og betaler omkostningerne hertil. Det tilbageholdte beløb under §4 forhøjes derfor til 100.000 kr." Dvs kr. 50.000 for byggeaffald.

Det er ikke ualmindeligt, at der på en landbrugsejendom fra år 1870, findes nedgravede materialer fra tidligere bygninger og ombygninger på gården, da det var den måde man skaffede sig af med de materialer, der

ikke kunne brænde. Det har derimod ikke været sædvanligt at nedgrave materialer fra fremmede steder på sin gård.

Det er først i nyere tid, at man bortskaffer byggeaffald på anden vis, end at nedgrave det på ejendommen, idet der nu er bl.a. er krav om miljørapporter og dokumentationskrav for bortskaffelse.

Derudover har det for relativt få år tilbage været almindeligt at anvende asfaltbelægninger og asfaltslagger på befæstede arealer på landbrugsejendommenes våde, primært, kørearealer. Senere har det dog vist sig, at disse arealer med asfaltbelægninger og asfaltslagger registreres med V2 forurening.

Det er skønsmandens vurdering, at markedsværdien på handelstidspunktet den 5. januar 2018 på ejendommen X-vej 4330 Hvalsø, med det nedgravede materiale, hvor de konstaterede forhold er lovlige, således at der ikke vil komme noget myndighedskrav om oprensning og/eller bortfjernelse ville have betydet et prisafslag i størrelsen kr. 300.000.

(...)

Spørgsmål IA:

Skønsmanden skal ved sin besvarelse alternativt forudsætte, at de konstaterede forhold ikke er lovlige, og at der vil komme myndighedskrav om oprensning og/eller bortfjernelse.

Svar på spørgsmål IA:

Af afgørelse fra Region Sjælland, dateret den 12. april 2021, fremgår det, at mængderne / koncentrationerne af forurenet byggeaffald på ejendommen er relativ lille og derfor ikke kræver oprensning og kortlægning. Undtagelserne er arealer på hhv ca. 200 kvm med et synligt lag af knust asfalt som bund-sikring på en del af en hestefold på ejendommen (område 8) og areal på ca. 250 kvm syd for ridebane (område 5) som ligeledes er konstateret med knust asfalt i jorden. Af disse to arealer er samlet 105 kvm registreret med V2 forurening, dvs. de er kortlagt og skal oprenses af region Sjælland på et tidspunkt.

Det er skønsmandens umiddelbare vurdering, at såfremt sælger i forbindelse med handlen ikke har oplyst køberne om, at der er nedgravet byggematerialer m.m. og at de konstaterede forhold ikke er lovlige, og at der vil komme myndighedskrav om oprensning og/eller bortfjernelse nedgravede byggematerialer ville det have en negativ indvirkning på handelsprisen på handelstidspunktet på ca. kr. 500.000.

..."

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af skønsmændene Eva Zib og Anni Westring, partsfor-
klaring af K1 K2 og S
samt vidneforklaring af R

Eva Zib har vedstået sin erklæring og forklaret, at det godt kan passe at der var 4.538 tons byggeaffald med jord. Jorden udgør skønsmæssigt halvdelen. Der må have været byggeaffald fra andre steder end ejendommen.

Ved besvarelsen af spørgsmål 1A forudsætter hun, at man lægger en halv meter rene materialer. På de kørefaste arealer kan man enten lægge asfalt eller en halv meter rene materialer. Det er en mulighed at gøre det på den måde.

Det ville betyde, at man i nærheden af bygningerne måtte lave noget terrænregulering. Det ville ikke være nødvendigt med asfalt. Der ville komme en bakke, hvis man ikke kan lægge materialerne helt ud til bygningerne.

Enten skal det forurenede jord fjernes, lægges fast belægning eller en halv meter rene materialer. Hun kan ikke huske om der var mulighed for at lægge en halv meter rene materialer.

Anni Westring har vedstået sin erklæring og forklaret, at det er normalt, at der på en ejendom, som den undersøgte, forefindes byggeaffald fra tidligere nedrivninger på ejendommen. Det er usædvanligt med deponeret byggeaffald, der kommer andre steder fra.

Hun har vurderet ejendommens handelspris på handelstidspunktet uden det nedgravede materiale til 8,25 mio. kr. Hun vurderer, at det ville have medført et prisafslag i størrelsen 300.000 kr. hvis det nedgravede materiale var kendt, forudsat at de konstaterede forhold er lovlige. Hvis de konstaterede forhold ikke var lovlige ville det have haft en negativ indvirkning på handelsprisen på 500.000 kr.

Prisnedslaget på de 300.000 kr. er med det byggeaffald man kunne se på ejendommen, da den blev handlet, som der var taget højde for i købsaftalen, og så det der efterfølgende blev konstateret. Hun vurderer, at det i en forhandlingssituation ville lande på en prisreduktion på omkring 300.000 kr. Der er forhold, som betyder noget for den ene part uden at det nødvendigvis betyder så meget for den anden part.

Bygninger der rives ned, bliver oftest fjernet til fundamentet. Fundamentet bliver sjældent fjernet. Hvis ikke man har haft materiale til vej-kassen, er det ikke ualmindeligt, at man har skaffet noget materiale hertil.

På befæstede arealer, hvor der har været transport, var det almindeligt at lægge asfalt eller slagger. Det er man ikke så glad for længere.

K1 har forklaret, at hun er uddannet landskabsarkitekt fra landbohøjskolen. Hun har arbejdet med forskning og undervisning indenfor havebrug. I 1986 købte hun et husmandssted. Et hobbylandbrug med 5 tdl. jord til. Hun har aldrig ejet en egentlig landbrugsejendom.

Det er over 15 år siden, at hun og K2 fandt interesse for ejendommen på X-vej. På en bekendts anbefaling kontaktede de S men han var ikke på daværende tidspunkt interesseret i at sælge ejendommen. I begyndelsen af 2017 henvendte de sig på ny til S og K2 kørte ud og talte med S om en eventuel handel. Over sommeren 2017 kontaktede de Vkst i Sorø med henblik på en vurdering af ejendommen. De havde fået anbefalet Claus Jensen til at vurdere ejendommen. Inden da havde de bedt Vksts bygningskontor om en bygningsteknisk gennemgang af den beboede del af ejendommen, da denne var i meget dårlig stand. Herefter var der flere møder. Det var et længere forløb, der strakte sig fra maj til november 2017. De ville gerne have en rådgiver-gruppe, der støttede dem for at sikre, at der ikke opstod problemer.

På det første møde, hvor R deltog, kiggede de på udlængerne. S kom til stede, og de gik en tur på ejendommen og markerne. Det var i september 2017. Det var herefter aftalen, at R skulle komme med et oplæg til en pris. Inden da havde de haft et møde, hvor S havde nævnt en pris på ca. 8,6 mio. kr., hvor de havde tilkendegivet, at det var i overkanten. S havde da svaret, at han ville gå videre med andre købere.

Hun tilbød S at læse rapporten fra Vkst, men det ønskede han ikke. De sagde til R at de gerne ville købe ejendommen, og at han derfor ikke skulle gå for hårdt til S. R kom med et oplæg til en pris på 8,1 mio. kr., som de var parat til at tilbyde.

Medio november 2017 havde de et møde med F som var S's svoger og rådgiver. De havde tillid til S og foreslog som kompromis en pris på 8,25 mio. kr. Under det møde gik de en tur på ejendommen. Til stede var hun og K2 R S og F. I september på en rundtur havde de talt om en udvidelse af togbanen.

Da de kom ud på gården den 17. november 2017, kunne de se en masse betonstykker der stak op af jorden syd for ridebanen. De fik oplyst, at det stam-

mede fra nedrivningen af den gamle staklade. De talte om, at de ikke kunne acceptere at overtage en ejendom med byggeaffald, og at det var en forudsætning for deres køb, at det blev gravet op. Hun spurgte, hvad der var i volden og S svarede "ikke noget særligt". Det viste sig at volden indeholdt kæmpestore betonstykker.

De blev enige om, at det affald de havde set på arealet syd for ridebanen skulle oprensnes. Det blev det også, men kun 30 cm i dybden, og det viste sig, at affaldet lå ned til 1,6 meter i dybden. Så det var ikke færdiggjort. De havde haft tillid til, at de havde set det byggeaffald der var, og at de overtog en ejendom uden byggeaffald. De var meget tydelige omkring, at de ikke ville overtage en ejendom med byggeaffald. Det står også i købsaftalen. Det var en aftale, at affaldet skulle fjernes inden overtagelsen. De havde ikke yderligere dialog med R men han vejledte dem om, at de i skulle tilføje i købsaftalen, at det byggeaffald de havde set skulle fjernes, og at der ikke var yderligere på ejendommen.

R var indlagt på hospitalet op til, at de skrev købsaftalen under. De skrev til R den 27. december og bad om et møde, da de var bekymrede over, at vilkåret om byggeaffaldet ikke var klart nok beskrevet.

R skrev den 3. januar 2018, hvor han spurgte ind til byggeaffald, herunder beton og asbest, og han fik et klart svar om, at der hverken var jord, der var blandet med affald, byggeaffald eller asbest.

R oplyste, at de i købsaftalen skulle reservere yderligere 50.000 kr., og at der med den tilsikring, som S havde givet, ikke var grund til bekymring. R sagde, at de var på helt fast grund, og at de kunne underskrive købsaftalen. De stolede på ham, da han var deres rådgiver. De stolede på, at han havde styr på det.

De har aldrig set dokumentation for, at byggeaffaldet syd for ridebanen, er blevet deponeret. De ved ikke, hvor S har kørt det hen.

S og hans bror var entreprenører, og de ejede Bogense Entreprenørvirksomhed. De gik ud fra, at de vidste, hvordan man skulle bortskaffe byggemateriel.

R var klar over, at S var entreprenør. Det stod i papirerne og i udkastet til købsaftalen. De havde også set entreprenørmaskiner på ejendommen.

De gennemgik ikke købsaftalen før mødet. Det mente R ikke var nødvendigt. De så ikke R mellem mødet den 17. november 2017 og den 5. januar 2018. Medio december havde de fra R's sekretær

fået tilsendt udkast til købsaftalen. Hun havde mange spørgsmål til aftalen, men R gennemgik ikke aftalen med dem punkt for punkt.

De overtog ejendommen den 1. april 2018, men de kunne først flytte i juni måned. I forbindelse med, at hun ville flytte nogle planter øst for stuehuset, konstaterede hun affald i det øverste muldlag i form af asbest, rester af gummistøvler og gammelt tøj.

På ridebanen ville hun grave en paddehat op. Hun gravede 10 cm ned, og hun stødte på gasbeton plader, fliser, glasskår og klumper af asfalt. Hun gravede flere steder. Det var tilsvarende det affald, der var blotlagt i undersøgelserne.

I august entrerede hun med Gorm Hansen. Hun ville gerne have plantet og skulle have reguleret og jævnet jorden. De konstaterede byggeaffald over alt. De ringede til R som rådede dem til at fotodokumentere det. Han havde ikke andre bemærkninger. Heller ikke om hans eget ansvar.

De kontaktede S som indvilgerede i at køre affaldet væk. S kørte 9-10 læs væk og betalte for det. Hun ved ikke, hvor S kørte materialet hen.

S har ikke under salgsforhandlingerne betvivlet, at der var dug under ridebanen, men der var kun lagt dug over de dræn, der var lagt ned. Efter de første opgravninger blev der ved med at dukke affald op. Ridebanen er ubrugelig og ligger nu bare hen. Drænene er gravet i stykker og er ikke retableret.

I maskinhallen havde S oplyst, at der var 10 cm knust beton og røgjord. Hun gravede fire huller og der lå store betonelementer. S's minigraver kunne slet ikke rokke betonstykkerne. Aftalen var at S skulle grave det op. De var bekendt med, at den gamle staklades fundamenter lå andre steder på ejendommen, men de lå også i den nye maskinhal.

Dansk Miljørådgivning A/S har ikke taget prøver i maskinhallen, da Lejre Kommune ikke havde noget at gøre i bygningerne.

I forbindelse med, at de var ved at renovere udbygningerne, havde de planlagt at fjerne algebeholderen. Der sivede noget sort olielignende op af jorden. De fik håndværkerne til at grave, og de konstaterede en 4,5 x 6 meter bred tank, som var fyldt med murbrokker, asbest, plastic m.v. Affaldet lå i en sort suppe. De var bange for, at der var tale om olie, og de rekvirerede et godkendt kloakfirma som rensede det op. Det viste sig at være råddent vand med asbest, plast, jern og mursten.

Hun kan ikke se, at det skulle være andre end S der har gjort det. Der var en tagbrand omkring 1990 og ifølge luftfotos var tanken der i 1988, men den var

væk i 1992. Hun tænker at affaldet var bølgeeternit fra taget indeholdende asbest. De havde aldrig kendt til beholderens eksistens. Det var først da de sløjfede algebeholderen, at de blev opmærksomme på den.

Foran hestestalden lå der nogle bunker. Hun troede, at det var hestemøg, men det viste sig at være jord der indeholdt knust asfalt. S havde lagt det ud.

I 1986 købte hun et hobbylandbrug, der lå fem km væk. Hun og K2 kendte området godt. De var på ejendommen 8-9 gange i salgsprocessen, herunder sammen med deres konsulenter. De gik ikke rundt på ejendommen alene, men de gik flere gange rundt sammen med S

De havde det første møde med Claus Jensen i maj 2017.

K2 har forklaret, at han er uddannet som forstkandidat på Landbohøjskolen. Han tog herefter en HD på Handelshøjskolen og efterfølgende en Ph.d. i økonomi. I perioden fra 2017-2019 var han rektor på Copenhagen Business School og boede i København.

Han kan tilslutte sig K1's forklaring. K1 var ankermand i købsprocessen, og han var ikke med til alle møderne. Han var til stede, da købsaftalen blev skrevet under. Det var aftalen, at der ikke var yderligere byggeaffald end det der var fundet og gravet op. Det blev aftalt mundtligt, og det blev skrevet ind i aftalen, at der sælger bekendt ikke var yderligere affald på ejendommen.

R nævnte ikke noget om, at de skulle kigge efter yderligere forurening. Han nævnte ikke noget om, at de selv kunne ende op med en risiko. De var sikre på, at der ikke var yderligere forurening på ejendommen. Han tog det for givet, at når det blev skrevet i købsaftalen, så var der ikke mere på ejendommen.

Vedrørende vandhullet var der et møde, hvor F deltog. Han kan huske, at de gik ned igennem haven mens de talte. Han kan bl.a. huske, at F sagde til ham, at han ikke vidste noget om det affald der var fundet på ridebanen og i søen. Han tror at det var sidste gang han så F

De havde besøg af R forud for at de stævnedes S R sagde, at han var ked af sagen, og at han var klar over og indforstået med, at piben pegede på ham. De havde ikke betænkeligheder ved at inddrage Vkst med en påstand om rådgiveransvar, da R havde opfordret dem til det.

S har forklaret, at han har været landmand siden 1980, hvor han forpagtede en gård i Gevninge. Da den blev solgt, købte han en ejen-

dom i Tjæreby og han forpagtede samtidig X-gård I 1991 flyttede han ind på gården efter en brand. I 1994 blev han skilt, og hans søn blev boende sammen med ham. I 2007 mistede han sin søn i en voldsom trafikulykke. Sagsøgerne kom ikke lang tid efter ulykken og udtrykte interesse for at købe ejendommen., men han var ikke klar til at sælge på daværende tidspunkt. Først da han blev 60 år, var han indstillet på at sælge ejendommen.

X-gård er slægtsgård fra 1870. Hans fars farbror ejede gården før ham. Han kom ikke meget på gården, inden han købte den. Han købte den ene halvdel i 1986 og den anden halvdel i 1990. Han startede med at drive gården i 1983 og han forpagtede gården ud to år inden han solgte den.

Han har hovedsageligt været beskæftiget med landbrugsarbejde, men han har også udført entreprenørarbejde på timeløn for sin bror, og en murer.

I 1990/91 og lidt i 1993 begyndte han at rydde op på ejendommen, og han fjernede nogle bygninger som var styrtet sammen. I den ene lade var der en svine-stald, som han brød op og han brugte materialet som bundsikring på ridebanen, som han kalder en grusplads. Han brød også en vandbeholder op og lagde det opbrudte materiale ud som bundsikring.

Den gamle maskinhal blev revet ned og kørt væk. Taget bestod af træ og jernplader. De store fundamenter blev lagt ud for at holde jorden for enden af ridebanen og på siden. Det er efterfølgende kørt væk.

Gulvet i maskinhallen var af beton. Han hakkede det op og betonstykkerne blev liggende som bund i den nye lade. Der er ikke fundamenter fra svinestalden på det sted.

I 1993-1995 købte han nogle sten, som han anvendte som bundsten på ridebanen. Han har også tilkøbt rågrus og genbrugsstabilgrus og noget beton i mindre stykker, som han lagde ud. Han købte det af en vognmand, som kørte korn for ham. SF-stenene købte han af sin bror. Der var tale om genbrugsstabilgrus, som hans bror havde gravet op andre steder.

På hestefolden var der noget knust asfalt, som han havde lagt ud for at undgå, at området blev for mudret.

Gruspladsen blev oprindeligt anlagt til maskinplads. Den er ikke anlagt som ridebane. Han har brugt pladsen til en forfanger hest, der havde behov for et område uden græs, men pladsen er ikke lavet som en traditionel ridebane og er heller ikke godkendt af kommunen som ridebane.

Han har ikke solgt pladsen som ridebane. Han gjorde meget ud af at fortælle, at den ikke var godkendt til ridebane, og han gjorde opmærksom på, at det var en grusplads.

Der opstod en brand på gården i 1990 lige omkring det tidspunkt, hvor han skulle til at flytte ind. Noget af stuehuset og lidt af den ene staldlænge brændte. En tømrer stod for hovedentreprisen og murstenene blev lagt ud ved laden. Han jævtede det ud på et tidspunkt.

Han kendte ikke noget til fortanken til algebeholderen. Det er muligt, at man kan se den på luftfotos, men han havde ikke bemærket den. Han kan afvise, at han har fyldt den op med byggeaffald. Han blev også meget overrasket, da det blev konstateret.

Forud for salget af gården havde han forhandlet med sagsøgerne. Et beløb på 100.000 kr. blev reserveret til oprydning. Det dækkede over de betonklodser som blev fundet, som han lovede at bortskaffe, hvilket han gjorde. De drøftede ikke noget om affaldsdepoter. Det der var anført i købsaftalen, forstod han som oprydning af noget, der lå i en bunke ovenover jorden.

Det var ikke ham eller F der udarbejdede købsaftalen.

Han fjernede affaldet i henhold til aftalen. Han ville aldrig have solgt ejendommen for handelsprisen fratrukket sagsøgernes påstand.

Han nævnte ikke brevet vedrørende jernbanen, da han havde glemt, at han havde modtaget det. Jernbanen lå der og det havde været fremme i medierne, at den skulle elektrificeres.

Han er kommet på gården igennem sit liv, men ikke meget. På et tidspunkt var der kreaturer, men han er ikke kommet på gården mens der var kreaturdrift. Han ved, at der hører algebeholdere til kreaturdrift, men han var ikke klar over, at fortanken var der.

En tømrer bortskaffede byggeaffaldet efter nedrivningen af længen. Det var længen der vender mod øst. De asbestholdige eternitstykker blev spredt. Det var de eternitstykker Dansk Miljørådgivning A/S fandt. Træet blev kørt væk og murstenene blev lagt foran den gamle staklade.

Han havde fyldt sand og havemuld i vandhullet. Plader med maling kan stamme fra udgravning af stuehuset. Efter branden gravede de den ene halvdel af stuehuset ud. Der kan være enkelte plader med maling, der stammer derfra og noget som han kørte derned. Han kan genkende beskrivelsen.

Han rev stakladen og svinestalden ned. Affaldet på ridebanen stammer ikke fra stakladen. Det er kørt til fra en vognmand og vognmanden har blandet det rene beton op. Han har ikke set det, da vognmanden læssede det af. Det var hans søn, der jævned det ud. Der er tale om bundsikringsmateriale.

Materialet på køreområdet, betonrester, fliser mv. har ligget der i lang tid. Noget af det stammer fra stakladen og svinestalden. Det er lagt ud som bundsikring.

Eternitstykker i haven stammer fra branden. De fundne mursten ved han ikke hvor stammer fra. Det er fra før hans ejertid og ikke noget, som han har haft noget at gøre med. Den gamle staldbygning lå ved siden af haven. Den var mere eller mindre faldet sammen, da han jævned den med jorden og kørte materialet hen til ridebanen.

Da han havde den gamle staklade, blev der tilkørt materialer på den nord-nordøstlige side. Det stammede fra nogle byggeprojekter, men ikke projekter, som han havde haft. Han har kun tilkørt stabilgrus, rågrus og SF-sten til.

Han overtog gården i 1986 og 1990. Før det havde han udelukkende landbrugsbedrift. Han har ikke selv haft projekter som entreprenør, men har arbejdet på timebasis. Først arbejdede han for en murer i Svogerslev og senere for sin bror, der var entreprenør.

Man kan se byggematerialer på foto fra 2004 [bilagsmappe, bind 2, s. 66]. Der var tale om SF-Sten. Den røde cirkel markerer noget jord, der kom fra den nordøstlige side, hvor der skulle graves ud til den nye maskinhal. Der var tale om ren jord. Det er det, der blev fundet i haven. Der kan være røget et par sten med. De fandt en enkelt træplade, og det kan stamme fra renoveringen af stuehuset.

I august 2018 stoppede han med at bortskaffe byggeaffaldet. Det der lå tilbage var ikke byggeaffald men bundsikringsmateriale. Han kørte de betonklodser der lå rundt om ridebanen til en miljøplads i Gadstrup. Han tænkte ikke over, at gruspladsen blev benævnt ridebane i købsaftalen. Han havde sagt, at den ikke var godkendt som ridebane. Den er ikke lavet som en ridebane.

R har forklaret, at han var involveret i ejendomshandlen som rådgiver. Han var ansat i Vkst I/S. Han er uddannet på Landbohøjskolen som agronom med hovedområde inden for økonomi. Han har arbejdet med ejendomshandler i 20 år for Vkst I/S.

Sagsøgerne havde henvendt sig til byggerådgivningsafdelingen og byggerådgiver anbefalede, at han blev involveret. Han deltog sammen med køber og en byggerådgiver på det første møde.

Sagsøgerne var meget opsat på at købe ejendommen, og de ville meget nødig have, at handlen faldt på gulvet, hvis der blev sagt noget forkert. Han skulle fare med lempe.

Købsaftalen blev underskrevet den 5. januar 2018. Han var ikke opmærksom på byggeaffald, men der var en masse ragelse i udlængerne, som sælger skulle fjerne. Der blev afsat et beløb til rydning af det, hvis sælger ikke gjorde det. I januar havde sagsøgerne opdaget, at der var nogle nedgravede betonelementer i kanten af ridebanen. Aftalen blev, at de skulle fjernes, og der blev afsat yderligere 50.000 kr. af til det.

Han havde ikke fået oplyst, at der var byggeaffald gravet ned på ejendommen.

Der var ikke fokus på togbanen. Sælger havde ikke fremlagt brevet fra Banedanmark, hvor omlægningen var beskrevet og der stod ikke noget i de kommunale oplysninger, i tingbogen og de øvrige dokumenter, man normalt indhenter. Han trådte ud af sagen, da han gik på pension i 2019.

Han blev ansat i ejendomsrådgivningen, og da der senere blev ansat nogle advokater, skiftede afdelingen navn til Ejendom og Jura. Han fungerede som køberrådgiver for sagsøgerne. Der blev ikke lavet en skriftlig aftale mellem dem. Den mundtlige aftale var, at han skulle rådgive og være med til forhandlingerne. Sælger blev bistået af bl.a. sin svoger, ^F På et tidspunkt spurgte ^F om han kunne lave et udkast til en købsaftale, hvilket han gjorde.

Han kan ikke huske, hvornår købsaftalen blev gennemgået med sagsøgerne. Han tror, at de fik kopier af aftalen tilsendt løbende.

^{K1} opdagede noget byggeaffald, da hun ville sætte nogle planter. Byggeaffaldet stammede fra nedrivning af en gammel lade og bestod af noget beton der var kørt ud. Hvis de havde opdaget det før købsaftalen blev underskrevet, havde de bedt om, at der blev afsat et højere beløb til oprydning. De må have haft en dialog om byggeaffald for ellers var beløbet ikke blevet hævet fra 50.000 kr. til 100.000 kr.

Man kan ikke finde en landbrugsejendom uden nedgravet byggeaffald.

Det der er anført i købsaftalen under § 10 vedrørende affaldsdepoter og jordforurening er en standardbestemmelse. Hvis sælger har mistanke eller viden

om sådanne forhold skal det oplyses. I dette tilfælde oplyste sælger, at der ikke var noget. Han fandt ikke grundlag for at tilføje yderligere i købsaftalen, da han af sagsøgerne var blevet bedt om at fare med lempe i forhold til sælger.

Han fornemmede ikke, at det var en forudsætning for handlen, at der ikke var byggeaffald. Det var først da sagsøgerne fandt mere, at de blev opmærksomme på, at de ikke ville overtage en ejendom med byggeaffald. Han husker ikke, at sagsøgerne havde sagt, at de ikke ville overtage en ejendom med byggeaffald.

Han var bekendt med, at sælger havde en rendegraver og lavede lidt entreprenørarbejde hist og pist.

Der var kørt noget jord ud i mosen. Han kan ikke huske, om der var en dialog med S om det. Sagsøgerne opdagede det først i foråret, da der kom påskeliljer op i mosen.

Han gjorde ikke sagsøgerne opmærksomme på, at de bar risikoen for, at der skulle være yderligere byggeaffald på grunden. Det havde han ikke forudsætninger for at bedømme på baggrund af den lille mængde affald, der var konstateret.

Der var ikke tinglyst forurening på ejendommen. Det var byggeaffald de fandt, og det var byggeaffald, der er taget forbehold for og ikke andet. Hvis ikke sælger oplyser om nedgravet byggeaffald, har han ikke mulighed for at opdage det, og han fandt ikke anledning til at skrive yderligere om det i købsaftalen. Han fandt heller ikke anledning til at foreslå flere undersøgelser på baggrund af det affald, der var konstateret på ridebanen. Han ved ikke hvordan handlen var endt ud, hvis han havde stoppet og forlangt flere undersøgelser.

Han besøgte sagsøgerne mange gange, senest efter at han var gået på pension, hvor sagsøgerne oplyste, at de ville anlægge en retssag. K1 spurgte om Vkst I/S havde en advokat, som kunne hjælpe dem. Han rådede dem til at finde en advokat, der ikke var ansat i Vkst I/S. Han var godt klar over, at en tvist som den foreliggende typisk vil inddrage rådgiveren, da rådgiveren har en ansvarsforsikring. Han sagde til sagsøgerne, at han hellere måtte trække sig, da han regnede med at pilen var rettet mod Vkst I/S. Det var ikke en erkendelse af, at han havde handlet ansvarspådragende.

Parternes synspunkter

K1&K2 har i sit påstandsdokument anført:

"...

Til støtte for den primære påstand for så vidt angår S gøres det gældende,

- At S har solgt en ejendom fri for byggeaffald.
- At der er konstateret betydelige mængder byggeaffald, forurenede jord og farligt byggeaffald på ejendommen.
- At K1&K2 har reklamert straks de blev opmærksomme på byggeaffaldet,
- at S svigagtigt har fortiet, at der på ejendomme var betydelige byggeaffaldsdepoter og derfor er erstatningspligtig for den omkostning der medgår til bortfjernelse af byggeaffald samt retablering af arealerne.
- at S svigagtigt har fortiet, at der på ejendomme var betydelige byggeaffaldsdepoter der indeholdt forurenede jord og farligt affald,
- at omkostningen ved bortskaffelse af det konstaterede byggeaffald, forurenede jord og farlige affald samt retablering af arealerne er af en størrelsesorden der giver ret til et forholdsmæssigt afslag i købesummen.
- At bilag I er udarbejdet efter pålæg af Lejre Kommune og på foranledning af sagsøgte S
- At Dansk Miljørådgivning A/S, der er et uafhængigt miljørådgivningsfirma, ikke har eller har haft en relation til sagsøgerne.
- At sagsøgte S sagsøgerne, Lejre Kommune og Dansk Miljørådgivning A/S har haft en iterativ proces om udførelsen af undersøgelsen.
- At sagsøgte S har haft samme mulighed for indflydelse på undersøgelsens genstand og resultat som ved et formelt indenretligt udmeldt syn- og skøn.
- At de sagsøgte ikke har påvist faktuelle fejl ved undersøgelsesresultatet eller dets faktuelle forudsætninger.
- Søgsmålet ikke skal udsættes på afgørelse fra Lejre Kommune om pålæg til sagsøgte S om oprensning af byggeaffaldet.
- At udfaldet af klagen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet er uden betydning for sagen, da denne klage alene regulerer det offentligretlige forhold mellem de sagsøgte og kommune/region.

Til støtte for den subsidiære påstand for så vidt angår S gøres det yderligere gældende,

- At K1&K2 forud for købsaftalen indgåelse oplyste, at en væsentlig og bestemmende forudsætning for deres accept af købesummens størrelse var, at der ikke på ejendommen fandtes byggeaffald.

- Ejendommen på grund af byggeaffaldet og den uoplyste servitut om eldrift har en værdi der giver ret til forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Til støtte for den primære påstand såvel som den sekundære påstand for så vidt angår vkst gøres det gældende,

- At vkst, forud for handelens indgåelse burde have rådgivet K1&K² til at få undersøgt ejendommen for byggeaffald, idet vkst var bekendt med sælgers erhverv, at der på ejendommen var nedrevet bygninger samt at få undersøgt ved banedanmark, om der var planer om at pålægge ejendommen en servitut om eldrift.
- At byggeaffaldet og eldriftservituten forringer ejendommens værdi betydeligt.
- At vkst har haft pligt til at undersøge om Banedanmark på tidspunktet for sagsøgeres underskrift af købsaftalen, Bilag 2, har haft planer om el drift af banestrækningen Roskilde-Kalundborg.
- At sagsøgerne på intet tidspunkt har meddelt sagsøgte vkst, at de ikke skulle foretage de sædvanlige undersøgelser som sagsøgernes partsrepræsentant i forhandlingerne om køb af ejendommen X-vej 4330 Hvalsø.
- At udfaldet af klagen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet er uden betydning for sagen, da denne klage alene regulerer det offentligretlige forhold mellem de sagsøgte og kommune/region.

..."

S har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøgerne ikke har dokumenteret deres tab.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgerne ikke har godtgjort, at de er berettiget til et forholdsmæssigt afslag.

Derudover gøres det gældende, at de af sagsøgerne påberåbte mangler under alle omstændigheder er under bagatelgrænsen.

Det gøres yderligere gældende, at afgørelsen fra Lejre Kommune af 15. februar 2021 understøtter, at sagsøgte 1 ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Det gøres videre gældende, at elektrificeringen ikke har nogen indflydelse på værdien af ejendommen.

Det gøres derudover gældende, at der ikke foreligger noget ansvarsgrundlag.

Ydermere gøres det gældende, at sagsøgte 1 har ikke handlet ansvarspådragende, ligesom det gøres gældende, at udover at sagsøgerne er professionelle qua deres erhvervelse af en landbrugsejendom, har de tillige været bistået af professionelle rådgivere.

Sagsøgerne har haft en undersøgelsespligt, som det gøres gældende, at de har forsømt sig mod qua det af dem anførte.

Derudover gøres det gældende, at uanset om sagsøgerne har haft kendskab til omfanget af byggeaffaldet m.v., ville de under alle omstændigheder have erhvervet ejendommen, hvorved kan henvises til sagsøgte 2's svarskrift, ligesom det supplerende hertil kan oplyses, at sagsøgerne tidligere har forsøgt at erhverve ejendommen.

Det gøres videre gældende, at det kan lægges til grund, jf. Lejre Kommunes afgørelser, at byggeaffaldet m.v. ikke skal fjernes, hvorfor sagsøgerne ikke kan kræve, at dette sker for sagsøgtes regning.

I den forbindelse gøres yderligere gældende, at i det omfang retten måtte finde, at sagsøger kan kræve udgifter til fjernelse af byggeaffaldet refunderet, skal dette ske billigtst muligt, ligesom sagsøgerne må tåle, at der kun skal ske en delvis fjernelse, hvis kommunen tillader dette, jf. Eva Zibs skønserklæring ad spørgsmål IA.

Lejre Kommune har imidlertid ikke stillet krav om, at byggeaffaldet skal fjernes, hvorfor sagsøgerne ligeledes ikke kan kræve dette af sagsøgte, hvor det gøres gældende, at der ikke foreligger en værdiforringende mangel, hverken i forhold til erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Der kan herved i det hele henvises til Anni Westrings skønserklæring, hvoraf fremgår, at i det omfang, der overhovedet er belæg for at yde sagsøgerne erstatning, udgør denne maksimalt kr. 300.000,00. jf. Anni Westrings besvarelse ad spørgsmål 2.

I den forbindelse gøres det endelig gældende, at det af Anni Westring anførte beløb stort kr. 300.000,00 sammenholdt med købsprisen kr. 8.250.000,00 udgør et så forholdsmæssigt lille beløb, at dette falder under bagatelgrænsen, både for så vidt angår et krav om erstatning som et krav om forholdsmæssigt afslag.

Den omstændighed, at sagsøger har nedlagt en påstand på kr. 75.000,00, ændrer ikke herpå.

..."

VKST I/S har i sit påstandsdokument anført:

" ...

2.1. Sagens faktum

Ved sagens afgørelse kan retten lægge til følgende til grund vedrørende hændelsesforløbet og sagens faktum i øvrigt.

- 2.1.1. VKST Ejendom & Jura (VKST) blev i efteråret 2017 kontaktet af sagsøgerne med henblik på en teknisk vurdering af bygningsmassen på ejendommen X-vej 4330 Hvalsø. Det var byggeafdelingen hos VKST v/byggechef Claus Jensen, der blev kontaktet vedrørende den tekniske vurdering. Claus Jensen henviste til ejendomsrådgiver R Ejendom & Jura.

Under møde med R oplyste sagsøgerne, at de var meget opsatte på at købe ejendommen, og det blev understreget, at R skulle behandle sælger meget varsomt, således at man ikke risikerede, at sælger blev sur og valgte at sælge til anden side.

- 2.1.2. Efter det første møde på ejendommen aftalte man med sælger, at man atter skulle mødes med henblik på egentlig forhandling af ejendomshandelen. Der blev herefter afholdt møde i november 2017 med deltagelse af parterne og deres rådgivere. Atter fremhævede sagsøgerne over for R at sælger skulle behandles meget varsomt.

- 2.1.3. Forhandlingerne forløb fint, og R blev af sælger bedt om at udarbejde købsaftale. Efterfølgende blev den som bilag 2 fremlagte købsaftale underskrevet af parterne den 5. januar 2018.

- 2.1.4. I mellemtiden havde sagsøgerne været på ejendommen nogle gange og her opdaget store murbrokker, som stak frem af volden ved ridebanen. Sælger oplyste under mødet, at disse murbrokker stammede fra en gammel lade, der var blevet nedrevet for mange år siden. Det var tidligere almindeligt at anvende gamle, nedrevne bygninger som opfyld i forbindelse med nyt byggeri.

Sagsøgerne forlangte, at sælger opgravede disse brokker og fjernede dem fra ejendommen. Dette accepterede sælger, og det aftal-

tes, at der blev tilbageholdt et beløb på 50.000 kr. i købesummen, indtil denne oprydning var foretaget. (Det var tidligere aftalt, at der skulle tilbageholdes 50.000 kr. vedrørende oprydning i længerne, og der blev således nu tilbageholdt i alt 100.000 kr.).

- 2.1.5. Overtagelsen fandt sted den 1. april 2018.
- 2.1.6. Ejendomshandelens parter er erhvervsdrivende, og ejendommen er noteret som en landbrugsejendom. Ejendomshandelen er således heller ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse, jf. købsaftalen side 7.
- 2.1.7. Efter overtagelsen begyndte - efter det for R oplyste - andre ting at dukke op af jorden, herunder gamle badeværelsesfliser, fragmenter af tagplader samt store klumper af asfalt. Sælger gav i den forbindelse udtryk for, at han havde glemt at fortælle om dette. Sælger har efter det oplyste været entreprenør.
- 2.1.8. Efterhånden som mere byggeaffald dukkede op på ejendommen, blev det efter ønske fra sagsøgerne besluttet at foretage egentlig miljøundersøgelse af forureningens omfang. I den forbindelse blev såvel Dansk Miljørådgivning A/S som kommunen kontaktet.
- 2.1.9. For så vidt angår spørgsmålet om mulig jernbanedrift på stedet bemærkes, at parterne i forbindelse med ejendomshandelen drøftede de dengang foreliggende servitutter.

Den tingbogsattest, sagsøger har fremlagt under retssagen som bilag 4, er en nyere tingbogsudskrift og ikke den, der var gældende på handelstidspunktet. Som bilag II.A er fremlagt tingbogsattest for det tidspunkt, hvor parterne indgik ejendomshandelen. I den forbindelse blev servitut nr. 8 gennemgået. Som det fremgår, vedrørte denne servitut en statsekspropriation, som var dateret 6. september 2012.

Sælger oplyste i den forbindelse, at servituten omhandlede jernbanen, som skulle laves tosporet. Sælger undlod imidlertid at oplyse noget om den henvendelse, han havde fået fra Banedanmark vedrørende muligheden for elektrificering og opsættelse af køreledninger, jf. herved det som bilag 4 fremlagte brev af 6. juni 2017 fra Banedanmark til sagsøgte 1.

- 2.1.10. VKST og R var ikke forud for nærværende tvist bekendt med det pågældende brevs eksistens.

2.2. Ansvar for forurening af murbrokker m.v.

- 2.2.1. VKST vidste alene, at sagsøgerne havde konstateret byggeaffald og murbrokker m.v. forud for underskrivelsen af den endelige købsaftale, jf. også de oplysninger, sagsøgte 1 i den forbindelse fremkom med. Se hertil pkt. 2.1.4 ovenfor. VKST var således ikke bekendt med den form for forurening eller omfanget heraf, som sagsøgerne nu kræver erstatning for.
- 2.2.2. Der foreligger ikke sådanne særlige omstændigheder, der konkret gav VKST anledning til at rådgive sagsøgerne om at foranledige en undersøgelse af ejendommen for byggeaffald.
- 2.2.3. Det bestrides, at der skulle bestå en generel pligt til sådan rådgivning.
- 2.2.4. For fuldstændigheds skyld bemærkes, at VKST ikke havde grund til at tro, at sælger ikke gav sandfærdige og fyldestgørende oplysninger om omfanget af byggeaffald på ejendommen.
- 2.2.5. Sagsøgerne har ikke løftet bevisbyrden for, at der skulle foreligge mangelfuld eller forkert rådgivning fra VKST's side i forbindelse med ejendomshandelen; endsiqe at der skulle være tale om ansvarspådragende forhold.

Sagsøgerne har således ikke løftet bevisbyrden for den erstatningsretlige forudsætning om et ansvarsgrundlag.

- 2.2.6. Det bemærkes, at det var sagsøgerne selv, der under besøg på ejendommen blev opmærksom på forekomsten af byggeaffald. Sagsøgerne var nærmest til at vurdere omfanget af det byggeaffald, der var fundet på ejendommen, samt vurdere eventuelt behov for en nærmere undersøgelse heraf.
- 2.2.7. Sagsøgerne har ikke godtgjort, at der som følge af det omhandlede byggeaffald på grunden er lidt et tab i erstatningsretlig forstand. VKST kan herved tiltræde det, som sagsøgte 1 har anført i svarskrift af 26. august 2020. Se hertil endvidere pkt. 2.4.1–2.4.3 samt pkt. 2.6.2 og 2.6.3 nedenfor.

Sagsøgerne har således heller ikke løftet bevisbyrden for den erstatningsretlige forudsætning om, at der skal være lidt et konkret og specifikt tab.

2.3. Ansvar for Banedanmarks mulige fremtidige eldrift

- 2.3.1. Således som der er redegjort for i pkt. 2.1.9 ovenfor, gennemgik man i forbindelse med ejendomshandelen de servitutter, der på dagældende tidspunkt var lyst på ejendommen. Der forelå ikke dengang nogen servitut om muligheden for elektrificering af jernbanen. Sælger oplyste, at servitut nr. 8 i den som bilag II.A fremlagte tingbogsattest angik det forhold, at jernbanen skulle laves tosporet.
- 2.3.2. VKST vidste ikke – og havde heller ikke grund til at vide – at Banedanmark gjorde sig overvejelser om en mulig elektrificering af jernbanen mellem Roskilde og Kalundborg.
- 2.3.3. Det kan ikke lastes VKST, at man ikke havde kendskab til det brev, Banedanmark den 6. juni 2017 havde sendt til sagsøgte 1, jf. herved bilag 3.

Tværtimod kunne og burde sagsøgte 1 loyalt have orienteret såvel sagsøgerne som VKST om dette brevs eksistens i forbindelse med ejendomshandelens indgåelse.

- 2.3.4. Sagsøgerne har ikke løftet bevisbyrden for, at der i relation til dette forhold skulle være begået fejl fra VKST's side; endsige at der skulle være tale om ansvarspådragende forhold.

Sagsøgerne har således ikke løftet bevisbyrden for den erstatningsretlige forudsætning om et ansvarsgrundlag i relation til denne del af sagen.

- 2.3.5. Sagsøgerne har heller ikke løftet bevisbyrden for, at der er lidt et konkret og specifikt tab som følge af Banedanmarks overvejelser om elektrificering af jernbanen.

Det bemærkes, at der i forvejen var en jernbane langs ejendommen.

Se om manglende tab i relation til jernbanedrift endvidere pkt. 2.6.4–2.6.5 nedenfor.

Sagsøgerne har således heller ikke i relation til denne del af sagen løftet bevisbyrden for den erstatningsretlige forudsætning om, at der skal være lidt et tab.

2.3.6. Det bemærkes, at sagsøgerne ikke sagsøgte 2's processuelle opfordring (A) i svarskriftet til nærmere at anføre og specificere de anbringender, der gøres gældende i forhold til sagsøgte 2 vedrørende dette forhold. Dette må tillægges processuel skadevirkning.

2.4. Særlig for så vidt angår Lejre Kommunes afgørelser vedrørende jordforurenings- og miljøbeskyttelsesloven

2.4.1. Lejre Kommune har i afgørelse af 15. februar 2021 (fremlagt som bilag D) truffet afgørelse om, at kommunen ikke kan kræve forureningen oprenset efter jordforureningsloven.

I kommunens afgørelse hedder det bl.a.:

"Det er vores vurdering ud fra de samlede oplysninger i sagen, at jordforureningen ikke udgør et miljø- eller sundhedsmæssigt problem. Vi kan derfor ikke kræve forureningen oprenset efter jordforureningslovens § 41. En oprensning vil ikke være proportional med indsatsen.

Vi vurderer derfor, at vi ikke kan udstede yderligere undersøgelsespåbud efter jordforureningslovens § 40 eller udstede et oprensningspåbud efter jordforureningslovens § 41. Vi agter at afslutte påbudssagen på nuværende grundlag."

2.4.2. Lejre Kommune har i afgørelse af 15. februar 2021 (fremlagt som bilag E) truffet afgørelse om, at kommunen ikke kan kræve forurenede byggeaffald fjernet efter miljøbeskyttelsesloven.

Af afgørelsen fremgår bl.a., at det vurderes, at genbrugsmaterialerne i områderne 1–6 er udlagt i overensstemmelse med gældende regler efter restproduktbekendtgørelsen.

I mindre omfang er der i visse af områderne byggeaffald, som ikke kan anvendes efter restproduktbekendtgørelsen. Kommunen vurderer, at der "er tale om små mængder, som ikke giver anledning til risiko for miljøfarlig forurening, og at vi derfor ikke kan kræve det forurenede byggeaffald fjernet efter miljøbeskyttelseslovens § 69".

Der er tillige i mindre omfang forekomst af fremmedelelementer, som imidlertid må antages at være utilsigtet byggeaffald samt byggeaffald stammende fra brand af ældre dato, som heller ikke kan kræves fjernet efter miljøbeskyttelseslovens § 69.

For så vidt angår områderne 7 og 9 har kommunen ingen mistanke om, at der skulle være udlagt byggeaffald, som udgør et

miljøproblem. Knust asfalt kan ikke kræves fjernet efter miljøbeskyttelseslovens § 69.

Som konklusion anfører kommunen i denne afgørelse:

"Det er derfor vores samlede vurdering, at vi ikke kan kræve forurenede byggeaffald på X-vej fjernet efter miljøbeskyttelsesloven. Vi påtænker at afslutte forureningssagen på nuværende grundlag."

2.4.3. Ved de nu foreliggende afgørelser fra den relevante myndighed, der fastslår, at der hverken er hjemmel til at kræve forurenede byggeaffald fjernet efter miljøbeskyttelsesloven eller forurening oprenset efter jordforureningsloven, har sagsøgerne ikke løftet bevisbyrden for, at udgifter til sådan oprensning af byggeaffald, forurening m.v. er nødvendig, og allerede af den grund kan sagsøgerne ikke kræve sådanne udgifter erstattet af sagsøgte 2.

2.4.4. I det omfang sagsøgerne forsøger at få ændret en begunstigende forvaltningsakt i form af en afgørelse om, at den pågældende myndighed ikke kan afgive oprensningspåbud, således at afgørelsen ændres til, at der afgives påbud, vil der være tale om en handling i strid med den generelle tabsbegrænsningsforpligtelse, der gælder for enhver skadelidt i en erstatningssag.

2.5. Syn og skøn vedrørende bortskaffelse af byggeaffald samt retableringsomkostninger

2.5.1. Skønsperson Eva Zib har afgivet skønserklæring af 28. oktober 2021 vedrørende udgifterne ved eventuel bortskaffelse af byggeaffald på ejendommen samt retableringsomkostninger i den anledning.

Skønserklæringen giver ikke umiddelbart anledning til bemærkninger, men det fastholdes af de grunde, der er anført ovenfor i pkt. 2.2, at der ikke er tale om udgifter, som sagsøgte 2 kan gøres ansvarlig for.

2.5.2. Det gøres for god ordens skyld gældende, at ved valget mellem de løsninger, der er skitseret i henholdsvis sagsøgernes spørgsmål 1 og 2 og sagsøgte 1's spørgsmål IA, følger det af tabsbegrænsningsprincippet, at eventuel erstatning ikke kan overstige den billigste løsning for de omhandlede dele af ejendommen.

Det bemærkes herved, at der ikke foreligger grund til at antage, at de i spørgsmål IA skitserede løsningsmodeller ikke skulle være tilstrækkelige og fyldestgørende.

2.6. Syn og skøn vedrørende ejendommens markedsværdi

- 2.6.1. Skønsperson Anni Westring har afgivet skønserklæring den 10. december 2021 vedrørende ejendommens markedsværdi henholdsvis med og uden det nedgravede byggemateriale samt nogle øvrige spørgsmål vedrørende ejendommens værdi.

Det fremgår af skønspersonens svar på spørgsmål 1, at ejendommens markedsværdi på handelstidspunktet den 5. januar 2018 uden det nedgravede materiale androg 8.250.000 kr.

I spørgsmål 2 er skønspersonen herefter blevet bedt om at vurdere, hvad markedsværdien på handelstidspunktet havde været med det nedgravede materiale. Skønspersonen vurderer, at det nu konstaterede nedgravede materiale ville have betydet et prisnedslag i størrelsesordenen 300.000 kr.

Dette er under forudsætning af, at der ikke kommer myndighedskrav om oprensning og/eller bortfjernelse. Denne forudsætning er som bekendt opfyldt, jf. pkt. 2.4 ovenfor.

- 2.6.2. Det følger af skønspersonens besvarelse af spørgsmål 1 og 2, at en eventuel erstatning som følge af konstateringen af den forurening af ejendommen, der består i det konstaterede byggeaffald m.v., under ingen omstændigheder kan overstige 300.000 kr.

Det erstatningsretlige tab, sagsøgerne måtte kunne kræve af en ansvarlig modpart, kan ikke overstige differencen mellem ejendommens markedsværdi på handelstidspunktet henholdsvis med og uden den omhandlede forurening. Det følger af skønserklæringen, at dette tab ikke kan overstige 300.000 kr.

- 2.6.3. For fuldstændigheds skyld bemærkes, at såfremt der kom myndighedskrav om oprensning og/eller bortfjernelse af de nedgravede byggematerialer m.v., ville dette alene have haft en negativ indvirkning på markedsprisen på handelstidspunktet på ca. 500.000 kr., jf. skønspersonens besvarelse af spørgsmål IA.

I dette scenarium ville sagsøgerne således højst kunne kræve en erstatning på 500.000 kr. af en ansvarlig modpart. Dette har imidlertid ingen relevans, da kommunen nu har truffet afgørelse om,

at der ikke er grundlag for myndighedskrav om oprensning/bortfjernelse af den omhandlede forurening, jf. pkt. 2.4 ovenfor.

- 2.6.4. Som anført af skønspersonen i besvarelsen af spørgsmål 4 har elektrificeringen af jernbanen medført en arealmæssig indskrænkelse af ejendommen. Dette forhold er imidlertid reguleret forud for ejendomshandelen, idet sagsøgerne fik tilbudt erstatning på 300.000 kr. for den pågældende rådighedsindskrænkning.

Dette er ikke et forhold, som sagsøgerne tillige kan kræve erstattet af sagsøgte 2.

- 2.6.5. Det fremgår af skønspersonens besvarelse af spørgsmål 5, at en ændring af togdriften, således at man går fra anvendelse af dieseltog til elektrificerede tog, ikke har nogen indvirkning på ejendommens pris.

Det samme fremgår af skønspersonens besvarelse af spørgsmål IIA.

Heller ikke dette forhold har medført et tab for sagsøgerne. Allerede af den grund må sagsøgte 2 også frifindes i relation til dette forhold.

- 2.6.6. Sagsøgte 2 kan tiltræde de anbringender vedrørende mangler ved ejendommen, tab samt sagsøgernes undersøgelsespligt, der er anført i sagsøgte 1's processkrift af 16. februar 2022.

2.7. Det indbyrdes forhold mellem sagsøgte 1 og 2

- 2.7.1. Såfremt VKST måtte blive dømt til at betale et beløb til sagsøgerne for forurening i form af byggeaffald og/eller Banedanmarks overvejelser vedrørende mulig elektrificering af jernbanen, må sagsøgte 1 i det indbyrdes forhold mellem de to sagsøgte friholde VKST herfor.

- 2.7.2. Det skal i den forbindelse fremhæves,

- at sagsøgte 1 var fuldt ud bekendt med omfanget af byggeaffald på ejendommen,
- at sagsøgte 1 som adressat for Banedanmarks brev af 6. juni 2017 var fuldt bekendt med Banedanmarks overvejelser om elektrificering af jernbanen, herunder planerne om at pålægge ejendommen en servitut i den forbindelse,

- at sagsøgte 1 undlod at give sagsøgerne qua købere af ejendommen loyal oplysning om såvel omfanget af byggeaffald på ejendommen som den påtænkte elektrificering af jernbanen og deraf følgende kommende servitut, hvilke oplysninger sagsøgte 1 burde og kunne have givet til sagsøgerne forud for ejendoms-handelens indgåelse,
- at sagsøgte 1 heller ikke gav disse oplysninger til VKST i forbindelse med ejendoms-handelens indgåelse,
- at VKST heller ikke på anden måde var bekendt med hverken omfanget af byggeaffald på ejendommen eller Banedanmarks overvejelser om mulig elektrificering af jernbanen og deraf følgende servitut.

Af de anførte grunde er sagsøgte 1 derfor nærmere til at bære ansvaret for de pågældende forhold end VKST.

- 2.7.3. Det følger tillige af principperne i erstatningsansvarslovens § 25, stk. 1, at sagsøgte 1 endeligt bør bære ansvaret.

Dette er i overensstemmelse med såvel kriteriet ansvarets beskaffenhed som kriteriet omstændighederne i øvrigt. Der henvises herved i det hele til det, der er anført ovenfor i pkt. 2.7.1.

- 2.7.3.1. Særlig for så vidt angår ansvarets beskaffenhed bemærkes, at et eventuelt ansvar – som dog bestrides – for VKST alene kan være et culpaansvar, mens sagsøgte 1's forhold – der af sagsøgerne i stævningen er beskrevet som svigagtigt – i det mindste har karakter af grov uagtsomhed.

- 2.7.3.2. For så vidt angår omstændighederne i øvrigt bemærkes, at sagsøgte 1 som sælger af ejendommen havde helt særlige forudsætninger for at kende til de pågældende forhold (i modsætning til VKST) og som sælger af ejendommen tillige havde særlig anledning til at oplyse køber om sådanne forhold af betydning for såvel købers interesse i at overtage ejendommen som fastsættelse af en korrekt salgssum.

..."

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

Sagsøgerne har frafaldet et anbringende om, at der er grundlag for et forholdsmæssigt afslag i købesummen på baggrund af en uoplyst servitut om eldrift af den nærliggende jernbane.

Rettens begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen, herunder de afgivne forklaringer, købsaftalen og indholdet af mailkorrespondancen mellem parterne forud for underskrivelsen af købsaftalen, lægger retten til grund, at parterne alene drøftede forekomsten af byggeaffald, som var deponeret ved ridebanen og som hidrørte fra nedrivningen af stakladen. Efter bevisførelsen, herunder indholdet af købsaftalen og forklaringerne fra R og S finder retten det ikke bevist, at K1&K2 havde betinget sig, at ejendommen var helt fri for byggeaffald. Den omstændighed, at S skrev under på, at der ham bekendt ikke var affaldsdepoter på ejendommen, kan ikke føre til en anden vurdering.

Efter bevisførelsen finder retten det ikke bevist, at S havde kendskab til omfanget af deponeret byggeaffald, og at han i forbindelse med salgsforhandlinger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt herom eller svigagtigt har fortiet oplysninger over for K1&K2

Efter indholdet af rapporterne fra Dansk Miljørådgivning A/S og skønsmand Anni Westrings skønserklæring lægger retten imidlertid til grund, at der på ejendommen i et ikke uvæsentligt omfang blev konstateret deponeret byggeaffald indeholdende miljøfarlige stoffer, der udgør en værdiforringende mangel. Sagsøgerne er på dette grundlag berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Da Lejre Kommune ikke har påkrævet, at byggeaffaldet/forureningen skal oprenses, kan afslaget ikke fastsættes med udgangspunkt i udgifterne til oprensning, men må i overensstemmelse med Anni Westrings skøn fastsættes med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi. Henset til manglens karakter og omfang fastsættes afslaget til differencen mellem købsprisen og den skønnede kontantpris med byggeaffaldet/forureningen. Afslaget fastsættes herefter til 300.000 kr.

Efter bevisførelsen har K1&K2 ikke løftet bevisbyrden for, at R og dermed Vkst I/S, der var antaget som køberrådgiver, burde have tilskyndet K1&K2 til at lade ejendommen undersøge for deponeret byggeaffald og forurening, eller at der i øvrigt skulle foreligge mangelfuld eller forkert rådgivning i forbindelse med ejendomshandelen. Vkst I/S frifindes på denne baggrund.

I forholdet mellem K1&K2 og S indebærer sagens resultat, at hver part for en del har vundet sagen og for en del har tabt sagen, men da der har været tvist om såvel ansvarsgrundlaget som beløbets opgørelsen, finder retten, at K1&K2 må anses for at have fået mest medhold, og de skal derfor tilkendes sagsomkostninger på grundlag af det beløb, som de har fået medhold i. Retten bemærker herved, at K1&K2's principale påstand ikke kan antages at have påført S merudgifter ved sagens førelse.

Syn og skøn har været nødvendigt, men har tillige omfattet spørgsmål, som K1&K2 har frafaldet under hovedforhandlingen. På denne baggrund og ud fra en samlet skønsmæssig vurdering finder retten, at udgifterne til syn og skøn skal ligedeles mellem parterne. De samlede omkostninger til syn og skøn har beløbet sig til 93.086,25 kr. inkl. moms, hvoraf K1&K2 har betalt 63.574,38 kr. og S har betalt 29.511,88 kr.

Henset hertil skal S til K1&K2 i sagsomkostninger betale 72.031,25 kr., hvoraf 17.031,25 kr. vedrører omkostninger til syn og skøn og resten et passende beløb til dækning af udgifter til advokat.

K1&K2 er momsregistreret

Efter sagens værdi, forløb og udfald skal K1&K2 i sagsomkostninger til Vkst I/S betale 55.405,60 kr., hvoraf 405,60 kr. vedrører udgifter til vidneførsel og resten et passende beløb til dækning af udgifter til advokat.

VKST I/S er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

S tilpligtes at betale K1 og K2 300.000 kr. med tillæg af procesrente af 75.000 kr. fra den 7. juli 2020 til den 7. marts 2022 og af 300.000 kr. fra den 8. marts 2022 til betaling sker.

Vkst I/S frifindes.

S skal til K1 og K2 betale sagsomkostninger med kr. 72.031,25 kr.

K1&K2 skal til Vkst I/S betale
55.405,60 kr. i sagsomkostninger.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 23. november 2023

Sag BS-51971/2022-OLR
(15. afdeling)

K2

(advokat Hans Henrik Fischer)

og

K1

(advokat Hans Henrik Fischer)

mod

S

(advokat Per Michael Klausen)

Retten i Roskilde har den 30. november 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-27431/2020-ROS).

Landsdommerne Anne Thalbitzer, Bloch Andersen og Lisbeth Funck Hansen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, K2 og K1 har nedlagt påstand om, at indstævnte, S til appellanterne skal betale 4.014.000 kr. med procesrente af 75.000 kr. fra den 7. juli 2020 til den 7. marts 2022 og herefter af 4.014.000 kr., subsidiært et forholdsmæssigt mindre beløb med renter som anført.

Indstævnte, S har påstået frifindelse, subsidiært stadfæstelse.

Forklaringer

Eva Zib, Anni Westring,		K1		K2
S		R		
	og		har afgivet supplerende forklaring.	
F	og	H		
			har endvidere afgivet forklaring.	

Eva Zib har supplerende forklaret, at hun i sin besvarelse af spørgsmål SS1 i den supplerende skønserklæring har forholdt sig til, hvad det ville koste at fjerne byggeaffaldet fra ridebanen og lave en ny ridebane på det eksisterende areal. Det ville koste 1,8 mio. kr. ekskl. moms. Det er desværre normalt at finde byggeaffald, også de foreliggende typer, på kørearealer i landbruget. Hun vurderer, at mængderne af byggeaffald på ejendommen er så store, at der må være tilført affald andre steder fra.

Anni Westring har supplerende forklaret, at det ikke er usædvanligt, at der kan være byggeaffald på en landbrugsejendom. 4.200 tons blandet byggeaffald er dog langt ud over det sædvanlige. Ejendommens værdi afhænger af, hvordan ejendommen bliver brugt. Det er ganske lidt, der er registreret som V 2 forurening. Forureningen ved køkkenhaven, som ligger tæt ved huset, er den værste. Mængden af farlige stoffer i de øvrige områder var for lav til registrering som V 2. Hun fastholder det skøn, hun har afgivet i skønrapporten.

K1 har supplerende forklaret blandt andet, at hun og K2 flyttede ind på ejendommen i juli måned 2018. Hun havde bestilt en entreprenør til at regulere skråningerne i område 2, 4, 5 og videre rundt om ladens nordside. Der kom i den forbindelse meget store betonelementer frem – også asfaltklumper, betonfliser, elektriske ledninger, gammelt sportstøj m.v. Det blev fotodokumenteret. S indvilgede i at frariste affaldet og kørte 8-10 vognlæs væk. Hun blev opmærksom på, at der også var byggeaffald under ridebanen. Det kom successivt gennem hele efteråret, at de fandt mere og mere. De var forfærdede. S fjernede i foråret 2018 noget byggeaffald fra køkkenhaven. Hun troede, at det var ordnet, men det viste sig, at der fortsat var meget byggeaffald tilbage i haven. S ønskede ikke at fjerne yderligere byggeaffald derfra. Han fjernede noget byggeaffald fra voldene, men kun det øverste lag. Det viste sig, at der ikke var den sædvanlige fiberdug under hele ridebanen, kun over drænene. Dansk Miljørådgivning A/S har heller ikke fået de rigtige oplysninger herom. Mødet den 18. oktober 2018 gik ud på at finde en måde at håndtere problemerne på. De talte om, at der skulle laves en undersøgelse, som S skulle betale. De havde ikke noget at skulle have sagt i forhold til undersøgelsen, fordi S var rekvirent. S var udmærket klar over, hvad et affaldsdepot er. Der er ingen tvivl om, at købsaftalen var grundlaget for den enighed, der blev opnået på mødet 18. oktober 2018. Hun og K2 havde aldrig købt ejendommen, hvis de havde vidst, at der var en sådan forurening. At de ikke hævdede handlen skyldes kun, at de allerede havde sat gang i en større renovering af bygningerne og frygtede, at de ikke ville få pengene igen.

K2 har supplerende forklaret, at 20.000 kr. af de deponerede 100.000 kr. er frigivet med henblik på betaling af entreprenør Gorm Hansen, men at det resterende beløb fortsat er deponeret, idet S ikke vil skrive refusionsopgørelsen under.

S har supplerende forklaret blandt andet, at han driver en mindre entreprenørforretning. Han kører mest som indlejet entreprenør. Han er ene mand. Han har en minigraver, -læsser og en trailer. Det har altid været sådan. Han udfører primært have- og kabelarbejde. Han har ikke været på nedrivningsprojekter. Han har kørt meget for sin bror, der er kloakmester. Han er selv kloaksvend og har hjulpet broderen med at lægge rør.

Da han overtog ejendommen i anden halvdel af 1980'erne var der ikke foretaget nedrivning af bygninger.

Der har aldrig været affaldsdepoter på ejendommen. Et affaldsdepot ligger oven på jorden og består af blandet affald. Det er der ikke tale om her. Der er ikke kørt affald, men bundsikringsmateriale, ud på ejendommen. Han har mellem 1993 og 1996 købt et læs betonbrokker, der er hugget ud.

Staldbygningen lå på østsiden op mod stuehuset. Den var styrtet sammen og blev lagt ud som bundsikring. Det var beton, mursten og sten. Betongulvet blev hakket i stykker. Han husker ikke glaserede sten.

Den gamle staklade var af træ og en lille smule mursten. Murstenene blev lagt i bunden af den nye lade. Der blev lagt betonklodser i ridebanen. Han accepterede at køre dem væk, for at være flink over for K1&K2. Det var en aftale, de havde. Det fraristede materiale kørte han også væk.

Ved tagbranden i 1990 sprængtes taget, der var asbestholdigt. Rester af tagpladerne fandtes i område 4. Han ved ikke, om han vidste, at det lå i området, selv om det lå i overfladen. Det var en tømrer, der havde entreprisen på arbejdet efter branden. Der var brand i noget af stuehuset og den ene staldlænge. Vægge og taget blev revet ned. Murstenene blev lagt ud som bundsikring i ridebanen. Der var også noget betongulv, der blev hugget op og lagt ud. Han førte ikke selv tilsyn med arbejdet. Det var forsikringsselskabet, som stod for oprydningen efter branden, og der var en byggeleder på. Han boede ikke på gården dengang og kom der ikke dagligt.

Han kan bekræfte de fund, der er gjort af Dansk Miljørådgivning A/S i områderne 2, 4, 5 og 6.

Han fatter ikke, hvor de mange tons, som K1&K2 omtaler som byggeaffald, kommer fra. Det kan han ikke genkende. Halvdelen af den mængde, som er nævnt i rapporten fra Dansk Miljørådgivning A/S, er jord. Der er tilført brugte SF-sten, genbrugsstabilgrus og knust beton udefra. Genbrugsstabilgrus er ikke jord og er ikke anmeldt til kommunen.

Han husker ikke længere mødet den 18. oktober 2018 nærmere.

Forevist luftfotos af ejendommen har han forklaret, at der kun blev lagt stabilgrus ud i området inden for den røde linje. Foreholdt side 69 om anvendelsen af "rene genanvendte nedknuste bygningsmaterialer fra forskellige projekter/leverandører" har han forklaret, at der var tale om beton, der var nedhugget, samt fliserester, der er købt og tilført. Han ved ikke, om fliseresterne er med klæb, og om de er glaserede. De glaserede fliser i område 2 er fra stuehuset, ikke andre steder fra. Han ved ikke, hvor de mange forskelligt farvede fliser er kommet fra. Det var gerne hans søn, der tog imod materialet.

Der er frigivet 20.000 kr. af den deponerede restkøbesum som forklaret af K2

R har supplerende forklaret blandt andet, at den håndskrevne passus i købsaftalens pkt. 3 blev indsat, fordi K1 havde fundet yderligere nedgravet byggeaffald på ejendommen, som hun og K2 ønskede, at S skulle fjerne. S erkendte i forbindelse med indgåelsen af købsaftalen, at han havde gravet det ned. Han vil mene, at begrebet "affaldsdepoter", som anvendes i købsaftalens pkt. 10, dækker alt nedgravet affald, også byggeaffald og andet. Han husker ikke klart mødet den 18. oktober 2018. Man talte om byggeaffald på mødet. Der blev ikke talt om bundsikring. Det var fliser, beton, og forskelligt andet nedrivnings- og byggeaffald. Han husker, at der blev fundet en gammel algebeholder i et hul.

F har forklaret blandt andet, at S er hans svoger. Det går mere end 50 år tilbage. Han er tidligere bankmand og er i dag delvis pensionist, men driver en mindre konsulentvirksomhed, der udfører blandt andet ledelsesopgaver. Han har ikke i nævneværdigt omfang beskæftiget sig med rådgivning om køb eller salg af fast ejendom. Han hjalp S med salget af ejendommen i kraft af familieforholdet. Han er kommet på X-gård løbende gennem årene, når S inviterede.

Han husker et møde med K1 K2 deres rådgiver og deres revisor.

Foreholdt mailkorrespondancen mellem ham selv og R den 3. januar 2018 husker han, at der blev talt om, at der var fundet betonklodser, hvor der skulle være have. Han husker ikke, om der blev talt om byggeaffald. Han

har med de røde besvarelser blot skrevet S's svar. Han havde ikke selv nogen viden om de forhold, som spørgsmålene omhandlede.

Forespurgt om svinestalden, kan han godt huske nogle gamle bygninger.

Tagbranden var i S's ejertid. Han har ikke som sådan kigget på skaderne, men har set resterne af branden. Han ved ikke, hvad der skete med resterne af taget.

Han var med til mødet, hvor man gennemgik købsaftalen. R fik indføjet en håndskrevet passus i købsaftalen. Han erindrer ikke en dialog om byggeaffald i den forbindelse. Han husker ikke, at køberne gav udtryk for, at spørgsmålet om byggeaffald var meget essentielt for dem.

Der var på mødet den 18. oktober 2018 en god og positiv dialog. K1&K2 var stødt på nogle betonklodser, hvor der skulle være haveanlæg. S påtog sig at flytte dem. Han formulerede referatet sammen med S. Der kom en svada tilbage fra K1 vedrørende referatet, som de ikke reagerede på, endsige accepterede. Notatet i ekstraktens bind 1, s. 125, er derfor ikke et endeligt mødereferat.

Han var med "på en lytter" til et eller to efterfølgende møder på ejendommen.

Han vidste ikke andet om byggeaffald, end det, der blev drøftet på mødet den 5. januar 2018.

H har forklaret blandt andet, at han er bror til S og at han bor på en lille ejendom i Borrevejle. S har undertiden udført arbejde for hans entreprenørvirksomhed. Affaldet er fra opgaver i virksomheden er normalt blevet kørt bort, til Gadstrup, til deponering. Han kan ikke huske, om S har kørt affald væk for ham. Han har ikke selv kørt eller solgt byggeaffald til S. Han har leveret nogle SF-sten, som stammede fra en sag i Tåstrup. Stene skulle bruges til belægning i laden. Genbrugsstabilgrus kan være knust beton. Byggeaffald, der afleveres til kommunen, skal man betale for.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

K1&K2 har yderligere anført, at erstatningskravet ligeledes støttes på, at S i købsaftalens pkt. 10 har ydet garanti for, at ejendommen ikke indeholdt yderligere byggeaffald, end det der er omtalt i købsaftalens pkt. 7, og at S tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse om den omfattende deponering af byggeaffald på ejendommen.

S har heroverfor anført, at han ikke har ydet garanti eller tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Herudover er parterne fremkommet med bemærkninger til byrettens sagsomkostningsafgørelse.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten bemærker vedrørende anbringendet om garanti, at bestemmelsen i købsaftalens pkt. 10 er formuleret som sædvanlige sælgeroplysninger, som efter fast retspraksis ikke i sig selv indebærer, at der er ydet garanti. Landsretten finder ikke, at S har ydet garanti ved oplysningen i købsaftalens pkt. 10 om affaldsdepoter, heller ikke sammenholdt med den individuelle tilføjelse i købsaftalens pkt. 7 og omstændighederne i øvrigt.

Landsretten finder, at det efter bevisførelsen, herunder rapporterne fra Dansk Miljørådgivning A/S, må lægges til grund, at der i S's ejertid af ham og med hans vidende er sket omfattende deponering af byggeaffald på ejendommen, herunder også byggeaffald, der ikke stammer fra nedrevne bygninger på ejendommen. Deponering af materiale i det angivne omfang må efter Anni Westrings forklaring anses for usædvanlig.

S har gjort gældende, at materialet ikke er affald, men bundsikringsmateriale.

Landsretten bemærker hertil, at materialet, uanset at det i betydeligt omfang er anvendt som bundsikringsmateriale, er byggeaffald, og at det i øvrigt også er deponeret i områder, hvor det ikke anvendes som bundsikring, f.eks. i område 4 (haven). Det bemærkes herved, at det efter bevisførelsen, herunder de anførte rapporter, må lægges til grund, at materialet ikke kan betegnes som "rene genanvendte nedknuste bygningsmaterialer" i form af beton, mursten og stabilgrus.

S er entreprenør og må antages at være bekendt med reglerne for deponering af byggeaffald. Da S uden at afgive nærmere oplysninger om den usædvanligt omfattende deponering af byggeaffald, i købsaftalens pkt. 10 har oplyst, at "der sælger bekendt ikke forefindes affaldsdepoter på ejendommen", finder landsretten, at S har tilsidesat sin loyale oplysningspligt og pådraget sig erstatningsansvar. Dette gælder, selv om det må antages, at det er sædvanligt for landbrugsejendomme, at der gennem tiden i et eller andet omfang er deponeret byggeaffald ved nedgravning.

K1&K2 har trods manglen fastholdt købet og krævet erstatning på 4.014.000 kr., svarende til de skønnede

omkostninger ved oprensning og retablering af de værst ramte områder – områderne 2, 4, 5 og 6. K1&K2 har som udgangspunkt krav herpå. Landsretten finder imidlertid efter manglens karakter, at erstatningens størrelse står i et sådant misforhold til købsprisen, ejendommens skønnede værdi med manglen og det forhold, at Lejre Kommune ikke har krævet oprensning af områderne, at erstatningen skønsmæssigt bør nedsættes til 1½ mio. kr.

Byrettens dom ændres derfor som nedenfor bestemt.

Efter sagens udfald, herunder at K1&K2 har fået medhold i, at der var et erstatningsgrundlag, skal S i sagsomkostninger for begge instanser betale i alt 324.159,50 kr. til K1&K2 200.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms, 50.859,50 kr. er til dækning af udgift til syn og skøn ekskl. moms, og 73.300 kr. er til dækning af retsafgift af det vundne beløb.

De supplerende syn og skønserklæringer, som under ankesagens forberedelse er indhentet på foranledning af K1&K2 har været uden betydning for sagens afgørelse, hvorfor K1&K2 alene skal tilkendes sagsomkostninger til dækning af deres udgift til syn og skøn for byretten, mens udgifterne vedrørende syn og skøn for landsretten i det hele betales endeligt af K1&K2 .

Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, hovedforhandlingens varighed, og at der har været afholdt syn og skøn.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom ændres, således at S inden 14 dage til K1&K2 v/advokat Hans Henrik Fischer skal betale 1.500.000 kr. med procesrente af 75.000 kr. fra den 7. juli 2020 til den 7. marts 2022 og herefter af 1.500.000 kr. og sagsomkostninger for begge instanser med 324.159,50 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.