

MRF 2023.288

Retten i Glostrups dom af 27. oktober 2023, sag BS-5527/2021-GLO

A1 og A2 (adv. Cecilia Nakskov Veistrup) mod B (adv. Ulrik Bayer)

Afvist hæveadgang for køber af nedrivningsejendom, hvor der blev konstateret forurening to år efter overtagelsen, men forholdsmæssigt afslag skønsmæssigt fastsat til summen af ejendommens værdiforringelse og meromkostningerne forbundet med byggeri på ejendommen uden oprensning.

Ved købsaftale af juli 2018 købte A en ejendom i Vallensbæk af B til en kontantpris på ca. 2,45 mio. kr. Af købsaftalen fremgik, at ejendommen blev solgt som en nedrivningsejendom, og at køber kunne gennemføre forureningsundersøgelser, så sælger kun kunne fastholde købsaftalen, hvis sælger ville betale udgiften. A fik gennemført en indledende forureningsundersøgelse, hvor én af de tre prøver viste forurening, der overskred jordkvalitetskriteriet for lettere forurenede jord, men overholdt Miljøstyrelsens afskæringskriterie for forurenede jord. A overtog ejendommen i oktober 2018 og nedrev i december 2018 den eksisterende bygning. A's boligprojekt forudsatte dispensation fra lokalplanen, hvilket Vallensbæk Kommune meddelte i september 2018, men herefter tilbagekaldte i september 2019. Herefter fandt A ikke, at det var realistisk at realisere deres boligprojekt. A forsøgte herefter at afhænde ejendommen, og der blev i den forbindelse udarbejdet miljøtekniske rapporter i juni og juli 2020. Disse rapporter viste, at det nordvestlige hjørne af ejendommen var stærkt forurenede. Regionen kortlagde i oktober 2020 ejendommen i sin helhed som forurenede på vidensniveau 2. A anlagde herefter i februar 2021 sag mod B med principal påstand om ophævelse af købet, subsidiært forholdsmæssigt afslag svarende til købesummen, idet den principale påstand om ophævelse dog først blev nedlagt i februar 2023. Der blev under retssagen afholdt syn og skøn om jordforureningens omfang og omkostninger forbundet hermed (ved skønsmand H) og om ejendommens værdi som følge af jordforureningen (ved skønsmand I). Med henvisning til, at der ved de indledende forureningsanalyser ikke blev konstateret kraftig forurenede jord

på ejendommen, fandt byretten, at A ikke havde anledning til at foretage yderligere undersøgelser af forureningsforholdene, og at undersøgelsespligten ikke var tilsidesat. Retten lagde endvidere til grund, at A først i sommeren 2020 blev bekendt med, at ejendommen var forurenede i væsentligt større omfang end forudsat ved købsaftalens indgåelse. Da A underrettede B herom ved breve i august og december 2020, var reklamation ikke sket for sent. Med henvisning til bl.a. regionens forureningskortlægning og retsvirkningerne heraf samt til skønsmand H's vurdering fandt byretten, at forureningen udgjorde en væsentlig mangel ved ejendommen, men da A først nedlagde påstand om ophævelse af ejendomshandlen i februar 2023, og da bygningen var nedrevet i december 2018, hvor A havde etableret en sandpude på ejendommen, afviste byretten, at A ikke kunne ophæve ejendomshandlen. Retten lagde efter skønsmand I's erklæring og forklaring til grund, at markedsværdien af ejendommen ved købsaftalens indgåelse med kendskab til forureningen og tidsperspektivet for eventuel offentlig indsats var 2,3 mio. kr. På grundlag af skønsmand H's erklæring, fandt retten endvidere, at det ville være muligt at opføre en bolig på ejendommen uden oprensning af forureningen. Skønsmand H havde dog vurderet, at omkostningerne forbundet med supplerende undersøgelser, indhentelse af § 8-tilladelse og risikoberegninger i forbindelse med byggeri var ca. 100.000 kr. På denne baggrund fandt byretten, at værdiforringelsen på handelstidspunktet skønsmæssigt kunne fastsættes til 250.000 kr. Byretten afsagde herefter dom om, at B skulle betale 250.000 kr. til A.

Kommentar: Se MRF 2022.186/2 B, hvor Vallensbæk Kommune i en sag om samme ejendom ifaldt erstatningsansvar for at have tilbagekaldt dispensationen fra lokalplanen til A's boligprojekt. Om forholdsmæssigt afslag ved handel med forurenede ejendomme se Pagh og Haugsted, Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 168 ff.



RETEN I GLOSTRUP DOM

afsagt den 27. oktober 2023

Sag BS-5527/2021-GLO

A1

og

A2

(begge ved advokat Celilia Nakskov Veistrup)

mod

B

(advokat Ulrik Bayer)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anne Horstmann.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 9. februar 2021.

Sagen drejer sig om, hvorvidt A1 og A2 er berettiget til at hæve en ejendomshandel indgået med B, og om A1 og A2 i den forbindelse er berettiget til godtgørelse for omkostninger til nedrivning af et hus på ejendommen og etablering af en sandpude på ejendommen. Hvis A1 og A2 ikke er berettiget til at hæve ejendomshandlen, har de krævet et forholdsmæssigt afslag i købsprisen svarende til købesummen.

A1 og A2 har nedlagt følgende endelige påstande:

Principal påstand:

Sagsøgte B tilpligtes at anerkende, at handlen i skøde af 16. oktober 2018 med løbenummer 1010187939 vedrørende ejendommen A-vej ..., 2625 Vallensbæk ophæves og at tage skøde på ejendommen senest 1 måned efter dom er afsagt i nærværende sag, ligesom sagsøgte tilpligtes at tilbagebetale købesummen 2.463.000 kr. og 499.875,00 kr. til sagsøger med tillæg af almindelig procesrente af 800.000 kr. fra sagens anlæg og af 2.162.875,00 kr. fra fra den 20. februar 2023 til betaling sker.

Subsidiær påstand:

Sagsøgte B tilpligtes at betale 2.463.000,00 kr. til sagsøgerne eller et af retten fastsat mindre beløb med tillæg af almindelig procesrente 800.000,00 kr. fra sagens anlæg til betaling sker og med tillæg af procesrente af 1.663.000,00 kr. fra den 20. februar 2022 til betaling sker.

B har nedlagt påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Ved købsaftale af 23. juli 2018 købte A1 og A2 ejendommen beliggende A-vej ... i Vallensbæk af B. Kontantprisen var ifølge købsaftalen 2,7 mio. kr., men der blev aftalt en prisjustering, og kontantprisen blev aftalt til 2.463.000 kr. Ejendommen skulle ifølge købsaftalen overtages af A1 og A2 den 1. oktober 2018. Af skødet fremgår, at datoen over overtagelsen var den 15. oktober 2018.

Af købsaftalen fremgår blandt andet:

”Ekstraordinære frister

Frist for købers banks og advokats godkendelse løber til fredag d. 3. August kl. 16.00 uanset om sælger skriver under d. 29. Juli eller tidligere.

Købers underskrift er betinget af at købers byggefirma senest 28 dage efter sælgers underskrift på købsaftalen fremkommer med endelig byggeprojekt til køber der svarer til købers forventninger ud fra de hidtidige drøftelser med byggefirmaet. Kommunens endelige godkendelse af projektet er herefter alene købers ansvar,

...

Salg til nedrivning – køber nedriver

Parterne er enige om, at de på grunden værende bygninger ikke repræsenterer nogen selvstændig værdi, og at handelsprisen svarer til grundens værdi. Det forudsættes, at køber nedriver de på ejendommen værende bygninger, da ejendommen sælges som en nedrivningsejendom. ...

Jordbundsundersøgelse

Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret geoteknisk rapport fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler samtidig med, at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/piloting. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrarundering/piloting forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag accepterer, at betale udgifterne til den nødvendige ekstrarundering og/eller piloting. Sælgers andel af udgifterne til ekstrarundering/piloting kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10 %, idet beløb herudover afholdes af køber. Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10 %, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende ekstrarundering og/eller piloting. Køber kan ikke hverken nu eller senere gøre andre krav gældende overfor sælger i anledning af eventuel manglende bæredygtighed.

Miljøundersøgelse

Såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret miljøundersøgelse fra sælger, har køber ret til omgående og for egen regning at få lavet en miljøundersøgelse af jordbunden. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved miljørapport dokumenteres, at der er konstateret forurening, som overstiger niveauet for lettere forurening, jf. bekendtgørelse om de-

inition af lettere forurenede jord. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til en oprensning af den del af forureningen, som overstiger niveauet for lettere forurening, forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag accepterer, at betale udgifterne til oprensningen. Sælgers andel af udgifterne til oprensning af forureningen kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10 %, idet beløb herudover afholdes af køber, Samtidig hermed stiller sælger betryggende sikkerhed for betaling af overslagets pålydende med tillæg af 10 %, idet sælger oppebærer evt. forrentning af en deponering. Sikkerheden skal ske ved deponering af beløbet eller bankgaranti. Beløbet kan alene udbetales til det firma, som har udført arbejdet, mod behørig attesteret regning. Attestationen skal foreligge i form af bekræftelse fra køber på, at arbejdet er udført tilfredsstillende, og at køber ikke kan gøre yderligere krav gældende vedrørende forureningen.”

Forud for handlens gennemførelse foranledigede A1 og A2 ved C A/S i september 2018, at D A/S udarbejdede indledende forureningsanalyser med henblik på en generel orientering om forureningsforholdene i byggefeltet på A-vej ... i Vallensbæk. D A/S udtog efter aftale prøver fra den terrænnære muld/fyld, og prøverne blev udtaget i forbindelse med den geotekniske undersøgelse for opførelse af en ny enfamiliebolig. Grunden var på undersøgelsestidspunktet bebygget.

Af D A/S' miljønotat af 10. september 2018 fremgår blandt andet:

”PRØVETAGNING

Der er udtaget blandeprøver til i alt 3 analyser. Prøverne er benævnt B1 - B3, og de er udtaget i de geotekniske borer som blandeprøver i dybdeintervallet 0 - 0,50 m under terræn, jf. vedlaget skitse.

Prøverne er emballeret i redcapglas samt i diffusionshæmmende rilsanposer. De udtagne prøver er efterfølgende fremsendt til E A/S for videregående analyser.

På prøverne er der, i henhold til *Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord*, BEK nr. 1452 af d. 07/12/2015, udført analyser for indhold af total kulbrinter, PAH'er, samt 6 tungmetaller.

RESULTAT

Resultaterne af analyserne fremgår af nedenstående tabel, samt i vedhæftede analyserapport N-18-18244A.

Prøverne B2 og B3 overholder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord, svarende til klasse 0, kategori 1. Prøve B1 kategoriseres som klasse 2, kategori 2, og overskrider dermed jordkvalitetskriteriet, men overholder Miljøstyrelsens afskæringskriterie for kraftigt forurenede jord, jf. vedlagte oversigtsskema.”

Vallensbæk Kommune gav i september 2018 A1 og A2 dispensation fra lokalplanen, således at de kunne opføre en bygning med en bygningsbredde på 8,5 meter og opføre bygningen fire meter ind i bevaringsværdig have.

A1 og A2 fik i december 2018 nedrevet bygningen på ejendommen.

Vallensbæk Kommune tilbagekaldte i september 2019 dispensationen, og der har i den anledning verseret en retssag mellem A1 og A2 og Vallensbæk Kommune.

A1 og A2 forsøgte at afhænde ejendommen, og nogle potentielle købere viste interesse. Der blev i den forbindelse af F udarbejdet miljøteknisk rapport af 8. juni 2020 vedrørende ejendommen. Af rapporten fremgår blandt andet:

”2 Konklusion

Ejendommen med matr. nr. ... Vallensbæk By, Vallensbæk på adressen A-vej ..., 2625 Vallensbæk ligger i byzonen og er derfor områdeklassificeret. At ejendommen er områdeklassificeret betyder, at man forventer at finde lettere diffus forurening i overfladejorden. Ydermere er elendommen beliggende i område med drikkevandsinteresser samt i indvindingsopland.

F har udført miljøscreening på elendommen i forbindelse med udførelse af geotekniske undersøgelser vedrørende fremtidig opførelse af parcelhus.

2.1 Undersøgelsen

Der er udtaget jordprøver til analyse fra 3 borer (B1 til B3) i forbindelse med geotekniske undersøgelser, samt fra 1 boring udført i tidligere tankgrav (B4). Jordprøverne er udtaget som punktprøver 0,5 m under terræn (u.t.) og derefter for hver efterfølgende 0,5 m.

Alle prøver blev analyseret ved PID (Photo Ionization Detector) metoden på hvilken baggrund 6 prøver blev sendt til analyse.

Ved den geotekniske undersøgelse blev der i byggefeltet konstateret et sandfyld på 1,6-2,6 meter i boring B1 til B3 med yderligere lerfyld i boring B3 til 3,3 m u.t.

Fyldlagets tykkelse kan være afgørende for, hvor mange prøver det er nødvendigt at udtage, for at få bortskaffet jord fra matriklen. Der vil altid skulle udtages prøver af hele fyldlaget, mens nogle jordmodtagere kun kræver prøver af den øverste del af intakte aflejringer, såfremt disse er rene.

2.2 Resultater og vurdering

Der er i prøverne, udtaget til analyse fra boring B4, konstateret tegn på kemisk forurening, der overskrider grænseværdierne for kategori 1 (ren jord). Jorden bliver pga. meget høje kulbrinte værdier i den lettere fraktion (C6-C10, C10-C15, C15-C20) samt kulbrinte summeringerne (sum C10-C20 og sum C6-C35) klassificeret som en stærkt forurenede klasse 4 jord i henhold til Sjællandsvejledningen.

Derimod overskrider de udtagne prøver fra boringerne B1 til B3 ikke grænseværdierne for ren jord og klassificeres som klasse 0 og 1 jord, til trods for misfarving og mislugt af jorden i boring B2 fra 3,5 til 4,0 m u.t.

De udførte analyser indikerer således, at der er miljømæssige udfordringer forbundet med jorden. Det vurderes, at forureningen højst sandsynligt stammer fra en tidligere nedgravet olietank ved boring B4.

2.3 Anbefalinger

F gør opmærksom på, at man som borger ifølge Miljøbeskyttelseslovens § 21, har pligt til at anmelde den konstaterede forurening til kommunen.

§ 21, "Miljøbeskyttelsesloven":

Ejere og brugere af fast ejendom skal straks underrette tilsynsmyndigheden, hvis de konstaterer forurening af ejendommens jord eller undergrund.

F anbefaler på baggrund af screeningsresultatet, at der udføres en afgrænsende undersøgelse af den konstaterede forurening. Den afgrænsende undersøgelse bør udføres, så

den samtidig kan udgøre en forklassificering af overskudsjord. Dette vil i sidste ende spare både tid og penge, da jordflytningen kan anmeldes inden opstart på gravearbejdet. Overskudsjord kan dermed graves op, læsses og transporteres direkte til den endelige modtager.

Vi anbefaler, at der tages kontakt til Vallensbæk Kommune og Region Hovedstaden for at sikre, at de planlagte undersøgelser er nødvendige og tilstrækkelige inden opstart”

G ApS udarbejdede den 27. juli 2020 rapport - supplerende forureningsundersøgelse ved tidligere nedgravet fyringsolietank på ejendommen. Af rapporten fremgår blandt andet:

”I forbindelse med planlægningen med opførelse af ny bolig på ovennævnte ejendom, har ejer, A2 anmodet G ApS om at udføre en supplerende forureningsundersøgelse med ca. 4 boringer i området ved den tidligere nedgravede fyringsolietank på ovennævnte ejendom.

Nærværende supplerende forureningsundersøgelse er en fortsættelse af forureningsundersøgelse af 8. juni, udført af F, jf. Miljøteknisk rapport af 8 juni 2020 /2/.

I førnævnte forureningsundersøgelse blev der i forbindelse med en geoteknisk undersøgelse udført 1 boring (B4) til 5 meters dybde ved den tidligere fyringsolietank, jf. tegning nr.1. Der blev konstateret indhold af fyringsolie over Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord /1/.

Formålet med nærværende supplerende forureningsundersøgelse er at forsøge at afklare omfanget af den i boring B4 konstaterede olieforurening.

...

5. KONKLUSION

Der blev ved nærværende supplerende forureningsundersøgelse konstateret fyringsolieforurening i boringerne B5, B6, B7, B8 & B9 fra 2-6 meters dybde.

Det vurderes på denne baggrund, at der forefindes olieforurenede jord under hele det nordvestlige hjørne af matrikel ..., jf. skønnen horisontal forureningsudbredelse på tegning nr.1.

Den vertikale forureningsudbredelse blev ikke afklaret ved nærværende forureningsundersøgelse, idet der i førømtalte 5 boringer blev konstateret olieforurenede jord i 6 meters dybde.

Det var ikke muligt at afgrænse olieforureningen vertikalt med den til nærværende undersøgelse valgte boremaskine. En afgrænsning af den vertikale forureningsudbredelse vil kræve en større boremaskine samt udførelse af boringerne med forerør, idet det påtrufne sandlag i dybden 6 meter og dybere formodentlig vil være vandførende.

Mængden af olieforurenede jord vurderes på denne baggrund mindst at være ca. 15 x 15 meter (længde & bredde) x 5 meter (2-7 meters dybde) = 1.125 m³ x 1,8 (massefylde) = ca. 2000 tons.

Ved antagelse af et gennemsnitligt indhold af olie på 4.000 mg pr. kg jord, svarende til 4 g pr. kg jord, svarende til 4 kg olie pr. tons, svarende til at der forefindes ca. 8.000 kg olie i de ca. 2.000 tons olieforurenede jord.

Det skal bemærkes, at kilden til den konstaterede olieforurening ikke er helt eksakt afklaret. Det kan ikke helt udelukkes, at kilden til olieforureningen befinder sig på en af nabomatriklerne."

Region Hovedstaden har den 28. oktober 2020 kortlagt ejendommen i sin helhed som forurenede på vidensniveau 2 efter jordforureningslovens §§ 3 og 5. Region Hovedstaden har afgjort, at forureningen er omfattet af offentlig indsats over for grundvand efter jordforureningslovens § 6. Ejendommen er omfattet af jordforureningslovens § 8, hvorefter der skal indgives ansøgning til kommunen om tilladelse til ændring af anvendelsen af det kortlagte areal, ligesom der skal ansøges om tilladelse før påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde på arealet.

Af mail af 9. november 2020 skrev Region Hovedstaden blandt andet følgende til A1s og A2s advokat:

"Tak for din henvendelse vedrørende regionens fremtidige indsats på grunden A-vej ..., som netop er blevet kortlagt på vidensniveau 2 som konstateret forurenede, på grund af fund af olieforurening.

Vi har truffet afgørelse om, at forureningen på nuværende tidspunkt er omfattet af offentlig indsats, da forureningen ligger inden for regionens indsatsområde i forhold til grundvandet, og da det på

nuværende tidspunkt ikke kan afvises, at forureningen udgør en risiko for grundvandet.

I afgørelsen skriver vi følgende: "Der findes imidlertid mange forureninger og der kommer hele tiden nye til. Region Hovedstaden vurderer derfor løbende i hvilken rækkefølge, de enkelte forureninger skal undersøges nærmere. Vi kan desværre ikke oplyse, hvornår vi går videre med forureningen på jeres grund.", som jeg vil knytte et par ekstra ord til.

Regionen har begrænsede midler til undersøgelse og oprensning af forureninger, og vi foretager hele tiden en skarp prioritering, hvor de mest akut grundvandstruende forureninger udvælges først til videre indsats. Det er typisk grunde, der er kraftigt forurenede med især opløsningsmidler fra industri eller renserier, som er mere skadelige for mennesker og miljø end eksempelvis olieforureninger. Vi finder løbende nye grunde med den type forureninger, som på den måde kan komme "foran i køen". Først når disse forureninger er blevet håndteret, fortsætter indsatsen på grunde med mindre kritiske forureninger. Derfor vil der formentlig gå mange år (årtier) før forureningen på A-vej ... vil blive prioriteret til yderligere undersøgelser. I den mellemliggende periode kan der desuden ske ændringer i lovgivningen eller vores praksis som kan medføre, at der alligevel ikke er offentlig indsats – f.eks hvis staten ændrer på udstrækningen af indvindingsoplande til almen vandforsyning. ..."

Der har under sagen været afholdt syn og skøn.

Skønsmand H har afgivet skønserklæring af 24. november 2021 og supplerende erklæring af 17. februar 2023.

Skønsmand I har afgivet skønserklæring af 3. august 2022.

Forklaringer

A2, J, skønsmand I og skønsmand H har afgivet forklaring.

A2 har forklaret blandt andet, at han er gift med A1. De har tre børn.

Han og A1 boede i 2018 i et rækkehus i Vallensbæk, og de ville gerne flytte til noget større. De så, at A-vej ... var til salg, og ejendommen lå superdejligt. De fandt ud af, at ejendommen havde været til salg i længere tid, hvilket skyldtes, at ejendommen var underlagt restriktioner efter lokalplanen,

og haven var bevaringsværdig. De kunne dog umiddelbart godt leve med de restriktioner.

Han og A2 gik i dialog med ejendomsmægleren. Det krævede dispensation fra kommunen at bygge et hus i den størrelse, som de ønskede at bygge. Det skyldtes, at de ønskede en bygningsbredde på 8,5 meter, og at der skulle bygges ud i den bevaringsværdige have. De talte med ejendomsmægleren om muligheden for dispensation, og ejendomsmægleren henviste dem til kommunen.

Han og A1 havde nogle skitser fra C A/S. De ønskede at bevæge sig væk fra det eksisterende byggefelt, og der kunne være omkostninger til ekstrarunding. De fik foretaget nogle jordbundsundersøgelser. C A/S sagde, at de havde en kampagnepris på tre jordbundsprøver og nogle forureningsanalyser. Han og A1 var på daværende tidspunkt ikke bekymrede for forurening på ejendommen.

De havde sagt til mægleren, at de ønskede at bygge ca. fire meter ud i den bevaringsværdige have. Han mener ikke, at ejendomsmægleren så tegninger fra Eurodan. Han anså det som irrelevant at vise ejendomsmægleren tegningerne. Han mener, at ejendomsmægleren så bygningens "fodaftryk", og ejendomsmægleren var bekendt med, at de ønskede en bygningsbredde på 8,5 meter, og at de ønskede at bygge ca. fire meter ud i den bevaringsværdige have.

Husets "fodaftryk" blev lavet af C A/S, og D A/S foretog prøver på ejendommen. Det var D A/S, der valgte, hvor prøverne skulle tages ud fra husets "fodaftryk". Der lå allerede et hus på ejendommen, og huset var relativt stort og satte begrænsninger for, hvor prøverne kunne tages. Prøverne blev taget i yderkanterne for det nye hus. Han stolede på, at D A/S vidste, hvor prøverne skulle tages.

Der kom et resultat fra de tre prøver, og de to af prøverne overholdt Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord, og den ene prøve overskred jordkvalitetskriteriet, men overholdt Miljøstyrelsens afskæringskriterie for kraftigt forurennet jord. Han og A1 var komfortable ved resultaterne af de prøver, der var blevet taget. Han og A1 blev ikke opfordret til at foretage yderligere prøver. Der var forventeligt, at der var lettere forurening, men det var "et grønt lys" for at gå videre.

Han mener, at han og A1 fik forelagt en attest om sløjfning af en olietank på ejendommen i forbindelse med handlen. Det var ikke noget, han og A1 var opmærksomme på.

I købsaftalen var prisen 2,7 mio. kr. Den endelige pris blev dog 2.463.000 kr., idet der blev givet et afslag i prisen. Den primære årsag hertil var, at der ville

være udgifter til ekstra fundering. Der var også et mindre afslag på grund af nedrivningsomkostninger og bortskaffelse af jord, der ikke kunne indgå i terrænudligning.

Skødet blev tinglyst den 16. oktober 2018. Det skete efter, at deres rådgiver havde bekræftet, at handlen var endelig efter de foretagne jordbundsprøver.

Han og A1 har aldrig taget ejendommen i brug. De har aldrig haft olie i olietanken eller opbevaret olie på grunden. Han har aldrig bemærket olielugt på ejendommen.

De fik revet den eksisterende bygning ned i december 2018. Der var tale om et gammelt hus bygget efter gamle byggemetoder, og huset lå på et kampestensfundament. Han kom løbende på grunden, da bygningen blev revet ned i december 2018. Nedriveren skulle også grave olietanken op. Olietanken blev afskaffet, og kommunen ønskede bekræftelse på, at olietanken var blevet bortskaffet korrekt. Han så ikke olietanken i forbindelse med nedrivningen af bygningen eller bortskaffelsen af olietanken. Han erindrer ikke, om der var et olie-fyr i ejendommen. Ejendommen blev opvarmet med en kakkelovn.

I foråret 2019 blev der etableret sandpude på ejendommen.

Kommunen gav ham og A1 dispensation til at bygge en bygning på grunden med en bygningsbredde på 8,5 meter og opførelse af bygningen fire meter ind i den bevaringsværdige have. Kommunen tilbagekaldte dispensationen, og der var i den forbindelse en retssag mellem ham og A1 og kommunen. På det tidspunkt kendte han og A1 ikke til forureningen på grunden. De blev bekendt hermed under sagen mod kommunen. Kommunen tilbagekaldte dispensationen, inden han og A1 nåede at få byggetilladelse.

Den bolig, de drømte om, var ikke længere realistisk, og naboerne var ikke positivt stemt over for hans og A1s ønske om opførelse af en stor bolig. Det førte til, at de forsøgte at afhænde ejendommen, og de satte ejendommen til salg som et skuffesalg. Der var nogle potentielle købere, men handlen blev ikke en realitet. De potentielle købere indhentede en miljøteknisk rapport fra F vedrørende ejendommen. Da rapporten forelå, ringede ejendomsrådgiveren til ham og A1 og sagde, at det blev svært for dem at sælge ejendommen på grund af den konstaterede forurening. De potentielle købere var meget forsigtige og ønskede en "blankocheck", hvilket han og A1 ikke kunne give. Handlen blev derfor ikke til noget.

Han og A1 havde behov for at kende forureningens omfang for at vurdere, hvad det næste skridt skulle være. De indhentede derfor en rapport fra firmaet G ApS, og de fandt ud af, at ejendommen var omfattende forurennet.

H vurderer i sin skønserklæring, at det stadig er muligt at bygge på grunden på trods af forureningen. Hs forslag til en ny bygnings placering er teoretisk og kan ikke lade sig gøre ifølge lokalplanen.

Da han så skønserklæringen fra ejendomsmægleren i sagen, tænkte han, at ejendomsmægleren måtte have kigget på en forkert grund. Det giver ingen mening, at grunden skulle været steget i pris. Han har talt med flere ejendomsmæglere, der samstemmende har sagt, at der ikke var nogen, der vil røre ejendommen med "en ildtang" uden oprensning med de oprensningspriser, der er angivet i Hs skønserklæring.

Han og A1 ville ikke have købt ejendommen, hvis de havde været klar over forureningen og forureningens omfang.

Han og A1 har nedlagt påstand om ophævelse af handlen, fordi situationen er helt uoverskueligt for dem. Der er store udfordringer som følge af den konstaterede forurening, og Hs skøn over oprensningsomkostninger er helt uoverskueligt. Det er ikke til at sige, hvad der gemmer sig i syv meters dybde, og der kan måske være "noget med" grundvandet. Det er en stor "kompleksitet", og der er for mange usikkerhedsmomenter. De ønsker derfor at hæve handlen.

Hvis det alene havde kostet 800.000 kr. at oprense grunden, ville de have gjort det. Det ville være en dårlig oplevelse, men de måtte i så fald få foretaget oprensning og komme videre. Det er en helt anden sag, når omkostningerne til oprensning er så store.

Det er korrekt, at det af købsaftalen fremgår, at købers underskrift er betinget af, at købers byggefirma senest 28 dage efter sælgers underskrift på købsaftalen fremkommer med endeligt byggeprojekt til køber, der svarer til købers forventninger ud fra de hidtidige drøftelser med byggefirmaet, samt at kommunens endelige godkendelse af projektet herefter alene er købers ansvar.

C A/S var med i den indledende fase, men han og A1 indgik ikke aftale med C A/S.

J har forklaret blandt andet, at B er hans mor. Hans mor er 79 år og har haft flere blodpropper. Hans mor har været ansat i en regnskabsafdeling. Han driver en virksomhed, der laver skilte.

A-vej ... er hans barndomshjem. Han er kommet på ejendommen i hele sit liv. Hans mor har boet i ejendommen i omkring 50 år. Hans mor flyttede fra ejendommen ca. syv måneder før ejendomshandlen. Huset på ejendommen var

hovedhuset på en firlænget gård. Der blev lavet en tilbygning i 1974/1975 med blandt andet indendørs swimmingpool. Hovedhuset havde ikke et støbt fundament, og huset var utidssvarende, da ejendommen blev solgt.

Der var i tilbygningen opsat et kombifyr, hvor der kunne fyres med olie og brænde. Fyret blev sat op samtidig med opførelsen af tilbygningen i 1974. Der blev i 1994 fyldt olie på fyret for sidste gang. Herefter fyrede hans mor med brænde, ligesom huset blev opvarmet med el-radiatorer og gasvarmer.

Der blev i oktober 2017 lavet en attest om tømning/rensning af olietanken på ejendommen. Det var K A/S der foretog rensningen og udfærdigede attesten. Da olietanken blev afblændet i 2017, var olietanken tom. Det var Home, hvor ejendommen først var sat til salg, der sagde, at det ville være en god idé at få en sådan attest.

Han kom ofte på besøg hos sin mor, da hun boede i ejendommen. Han kom på besøg minimum en gang om ugen. Han har aldrig konstateret olielugt på ejendommen.

Han tror ikke, at ejendommen var olieforurennet, da ejendommen blev solgt. Den største koncentration af forurening er midt i den nedrevne bygnings dagligstue, og han kan ikke forestille sig, at de ikke ville have lugtet olie, hvis olieforureningen havde været der før salget.

Han varetog sin mors interesser i forbindelse med salget. Der var et afslag på 237.000 kr. i prisen, da ejendommen blev solgt. Det skyldtes, at A2 og A1 skulle foretage nogle undersøgelser. Der kom en forureningsrapport fra D A/S, og ejendomsmægleren blev "lidt skarp i retorikken" over for hans mor. Ejendomsmægleren sagde, at hans mor skulle give et afslag, hvis moren ønskede salget. Det var "en pakke", herunder rapporten fra D A/S, der førte til, at der blev givet et afslag i prisen.

Der var nogle betingelser i købsaftalen. Købers underskrift var betinget af, at købers byggefirma senest 28 dage efter sælgers underskrift på købsaftalen fremkom med endeligt byggeprojekt svarende til købers forventninger ud fra købers drøftelser med byggefirmaet. Det var et ønske fra køberne, at denne betingelse blev indsat.

Han og moren var ikke involveret i, hvor køber ønskede at bygge på ejendommen. De vidste, at køber gerne ville købe en grund. De fik "fodaftryk" af boligen fra C A/S, men det kunne ikke bruges til alverden.

Skønsmand I har vedstået indholdet af sin skønserklæring af 3. august 2022. Han har supplerende forklaret blandt andet, at han har vurde-

ret, hvilken markedsværdi ejendommen beliggende A-vej ... i Vallensbæk ville have haft den 23. juli 2018, hvis der havde været kendskab til forurening på ejendommen, ligesom han har vurderet ejendommens markedsværdi primo august 2022, hvis der havde været kendskab til forurening på ejendommen. Han har ved vurderingerne taget hensyn til, at der kan gå årtier, før regionen vil prioritere forureningen på ejendommen.

Der ville meget sandsynligt have været købere til ejendommen til en pris på 2,3 mio. kr. den 23. juli 2018 på trods heraf.

Han vurderer, at ejendommen i august 2022 ville have en markedsværdi på 2,8 mio. kr., når der tages hensyn til forureningen, og at der vil gå årtier, før forureningen oprenses.

Der er ingen sammenhæng mellem omkostninger til forureningsoprensning og en ejendoms markedsværdi.

Der er købere til ejendomme på trods af forurening. Der sælges flere og flere ejendomme med forurening. Ejendommene har stadig en værdi, og de handles. Nogle ejendomme handles endda til "normalpriser" uanset forurening. Forurening virker ikke til at være så afgørende for nogle købere.

Der foreligger en lokalplan for området, og der er krav om en længebolig, der skal opføres tre til fem meter fra skel.

Han har ved sit skøn forudsat, at der var opført et hus på ejendommen. Det gælder både ved skønnet over markedsværdien den 23. juli 2018 og primo august 2022.

Hvis der skulle opføres et hus på ejendommen, kan hans vurdering være anderledes. Det er meget forskelligt, hvor der kan bygges på en grund, der er forurennet. Størrelsen af byggefeltet har betydning for prisen.

Oplysninger om en ejendoms forurening skal videregives til køber. Det er væsentligt, at oplysninger herom videreformidles til købere. Købere skal have lov til at undersøge en grund.

Skønsmand H har vedstået indholdet af sine skønserklæringer og har supplerende forklaret blandt andet, at bilag 4 til hendes supplerende skønserklæring er en situationsplan med skønnet udbredelse af jordforureningen på ejendommen. Hun har foretaget boring B101, B102 og B103. Der er ikke fundet jordforurening i boring B101 og B102. Der er fundet meget jordforurening i boring B103. I boring B102 er der fundet noget grundvandsforurening. Der kan være grundvandsforurening længere mod øst i forhold til B102, men det vides

ikke, om det er tilfældet. Det røde område i situationsplanen er det skønnede område for jordforurening.

Forureningen er afgrænset mod øst i jordprøver, men ikke i grundvandet. Hun vurderer, at "der som udgangspunkt højst sandsynligt" vil kunne opføres en bolig i ejendommens nordøstlige hjørne uden at fordyre eller forhindre en eventuel senere offentlig oprensning – også selv om der måtte være en grundvandsforurening. Grundvandsforurening vil formentlig være størst inden for området angivet som forventet hotspot. Ud fra de foretagne boringer er forureningen i jorden afgrænset mod øst, mens der er tegn på en væsentlig større udbredelse af hotspot mod syd.

Det er hendes vurdering, at det som udgangspunkt vil være muligt at bygge uden for det skønnede forurenede område på ejendommen. Det forurenede område er i hendes i skønserklæring på side 5 indtegnet som "forventet hotspot", og der er på side 5 ligeledes angivet en mulig placering af en bolig, som skønnes at ville kunne opføres uden at foretage oprensning. Det vil dog kræve endelig accept fra regionen.

Hun kan ikke med sikkerhed sige, om det vil være muligt at opføre en bygning med den indtegnede "vinkel".

Hun har ved den mulige placering af boligen ikke taget højde for lokalplanen, og hun er ikke bekendt med, hvor den bevaringsværdige have starter.

Hvis der opføres en bolig på arealet øst for det forventede hotspot, vil der som udgangspunkt ikke være risiko for indeklimaet, da hotspot af jordforureningen er afgrænset i denne retning. Det påviste indhold af oliekomponenter i grundvandet ca. 5 meter under terræn skønnes heller ikke at udgøre en risiko for indeklimaet i boligen.

Ved vurderingen af, hvor der skal foretages boringer for at afklare, om en ejendom er forurenede, vil man se på, om der på ejendommen er en forureningskilde som for eksempel en olietank. Hvis der er eller har været en olietank på en ejendom, udtager man prøver så tæt på tanken som muligt. Det er muligt at foretage boringer i en bebyggelse. Man bør altid lave boringer, hvor der potentielt kan være forureningskilder. Hvis man vidste, at der var en olietank på ejendommen, ville hun helt klart have foretaget boringer ved olietanken, og der skal foretages boringer, der afdækker olietanken. Jo længere væk man er fra olietanken, jo dybere skal boringerne være.

Hvis der ligger et hus oven på en olieforurening, kan der ikke siges noget om, hvorvidt olien kan lugtes i huset. Hvis olien ligger dybt og er uden adgang til kloak, vil man ikke nødvendigvis kunne lugte en olieforurening.

Priserne for oprensning er steget fem til ti procent pr. år de seneste år. Hun har anslået oprensningsomkostningerne i sine skønserklæringer, og hun har i sin supplerende skønserklæring skønnet, at prisen for en fuld oprensning af ejendommen vil være i størrelsesordenen 6,2 mio. kr. inklusive moms. Hun vurderer, at prisen for fuld oprensning i 2018 ville have været omkring 4,5 mio. kr.

Parternes synspunkter

A1 og A2 har i deres påstandsdokument anført:

"Ad. principalpåstand:

- Hæve:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at ejendommen blev solgt som nedrivningsejendom, og at det i den forbindelse var en forudsætning for sagsøgerne ved købet af ejendommen, at der ikke fandtes svær forurening på grunden, herunder særligt i det byggefelt, hvor sagsøgerne ville opføre ejendom.

Det gøres i den forbindelse videre gældende, at det er dokumenteret og velunderbygget, at sagsøgerne købte ejendommen for at bygge et hus på det byggefelt, der nu er konstateret forurening på.

Forureningen, som med en oprensningsudgift på kr. 6.172.236,00, der er placeret i det byggefelt, som sagsøgerne ved købet havde forudsat at opføre bolig op, udgør dermed en særdeles væsentlig retlig relevant mangel ved ejendommen, hvormed sagsøgerne kan hæve handlen.

At forureningen udgør en væsentligt hæveberettigende mangel understøttes af forureningens omfang, placering og omkostningen forbundet med oprensningen, der samlet set medfører, at forureningen i betydeligt omfang har betydning for den almindelige anvendelse af ejendommen, og at sagsøgerne ikke kan anvende ejendommen som tiltænkt ved købet, idet forureningen i væsentligt omfang – eller fuldt ud - indskrænker/begrænser den byggeret, som sagsøgerne med rette havde forventet at få med ejendoms købet, hvorfor sagsøgerne også kan hæve som følge af svigtende forudsætninger.

Oprensningsomkostningens betydelige størrelse, som i væsentlig grad overstiger købesummen, medfører, at sagsøgerne vil lide et voldsomt stort tab, såfremt ejendommen ikke tilbageskødes til sagsøgte.

Hævebeføjelsen gøres således gældende, idet der er tale om en retlig relevant mangel, som efter sin beskaffenhed er et forhold, som sagsøgte i sin egenskab som sælger hæfter for og bør bære risikoen for.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det videre gældende, at Sagsøgerne er ikke afskåret fra at hæve, idet Sagsøgerne har gjort ophævelse gældende på det tidspunkt, hvor forholdet var endeligt afklaret – eller afklaret tilstrækkeligt til - at der var grundlag herfor, henset til fremkomne oplysninger i 2022/2023.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at ydelserne kan tilbageudveksles.

Ejendommen blev solgt som nedrivningsejendom – dvs. købesummen var udtryk den rene grund værdi. Forudsætningen for sagsøgte som sælger ved salget kan dermed konstateres at have været, at bygningen på ejendomme ikke repræsenterede en værdi.

Det kan derfor ikke anses for en væsentlig ændring, at ejendommen nu er nedrevet, da sagsøgte fortsat kan sælge ejendommen som grund, som også var hensigten ved salget til sagsøgerne.

- Kompensation af omkostninger:

Til støtte for den nedlagte principale påstand gøres det desuden gældende, at sagsøger i forbindelse med ophævelse af købet tillige er berettiget til at kræve kompensation for udgifter, som sagsøgerne har afholdt til ejendommen, og som har- eller må forventes at generere en værdiforøgelse for ejendommen, jf. bilag 14.

Sagsøgerne kræver som følge heraf erstatning/kompensation for følgende afholdte omkostninger:

1.	Omkostninger til nedrivning - ... faktura 1975 Fratrukket 25.000,00, da det i advokat korrespondancen ifbm, handlen fremgår, at sagsøger skulle modtage dette beløb fra sagsøgte såfremt nedrivning ville koste mere end 150.000,00	174.875,00 - 25.000,00	Bilag 15
2.	Sandpude, som har forøget ejendommens værdi.	350.000,00	Bilag 16
	I alt	499.875,00	

Disse omkostninger kræves dækket af sagsøgte sammen med hævepåstanden, da det er forventningen, at sagsøgte i en salgssituation vil kunne drage gavn/nytte af den forbedring af grundværdien, som arbejderne har medført, og derfor skal kompensere sagsøgerne den udgift de har haft her til, samt ud fra synspunktet om negativ kontraktsinteresse.

Ad. subsidiær påstand:

Til støtte for den subsidiære påstand gøres det gældende, at sagsøgerne har krav på et afslag i købesummen svarende til den udbedringsomkostning/oprensningssomkostning, der må forventes at skulle betales, for at sagsøgerne kan anvende ejendommen som tiltænkt/forudsat ved købet – og som skal sidestilles med ejendommens værdiforringelse.

Dette er understøttet af retspraksis.

Skønskvinden H har i skønserklæring af 17.02.2023 fastsat oprensningssomkostningen til kr. 6.172.236,00, som er et betydeligt større beløb end sagsøgerne betalte for ejendommen ved købet i 2018.

Det gøres på den baggrund gældende, at sagsøgerne har krav på et afslag i købesummen svarende til den fulde betalte købesum for ejendommen, da ejendommens værdi er forringet med et væsentligt større beløb, og idet sagsøgerne ikke har kunne sælge ejendommen grundet forureningen, og hvorfor forventningen om at sælge til minimum samme pris som sagsøgerne købte til er forbundet med reel faktisk stor usikkerhed og er faktisk umuligt.

Den usikkerhed der er forbundet hermed, og det tab sagsøgerne vil lide, skal sagsøgte bærer risikoen og ansvaret for, da sagsøgte solgte en væsentlig mangelbehæftet ejendom.

Mægler-skønsmandens svar ændrer ikke herpå, da svaret må forstås at bero på en mulighed for, at der kan bebygges på en meget lille del af grunden – som dog ikke er endeligt afklaret og som kræver Regionens accept – og da værdiansættelsen i øvrigt findes uden sammenhæng til det beløb, som sagsøgerne betalte for grunden ved købet i 2018.

Dette understøttes af, at sagsøgerne betalte 2.463.000,00 for grunden uden forurening med mulighed for at bygge i hele byggefeltet, og da et tidligere forsøg fra sagsøgerne på at sælge ejendommen ikke lykkedes grundet forureningen (bilag 22).

Mæglereskønnet er i øvrigt ikke i overensstemmelse med praksis, hvor forurening betragtes som en væsentlig værdiforringende mangel, hvorfor skønnet må tages som udtryk for et fejlskøn.

Derudover skal det forholdsmæssige afslag udmåles i overensstemmelse med oprensningssomkostningen.

Ad. De samlede nedlagte påstande.

- Undersøgelsespligt:

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende, at det forhold, at der blev foretaget forureningsundersøgelser af de 3 udtagne jordbundsprøver, er udtryk for, at sagsøgerne iagttog den undersøgelsespligt, som sagsøgerne – som købere - var underlagt ved købet.

Sagsøgerne har iagttaget undersøgelsespligten som enhver bonus pater ville i samme situation.

Til støtte for de nedlagte påstande gøres i den forbindelse videre gældende, at der ikke i dokumenterne til handlen var indikationer af nogen art, som medfører, at sagsøgerne skulle eller burde vide, at sagsøgerne købte en stærkt forurenede ejendom, som er sundhedsskadelig for mennesker, og som begrænser sagsøgernes udnyttelse i væsentlig grad.

I denne sammenhæng gøres det gældende, at det forhold, at tre jordprøver blev forureningsundersøgt forud for handlens gennemførelse og, at der på den baggrund konstateredes en lettere ufarlig forurening i blot én af disse prøver, jf. bilag A – langt fra hvor der nu er konstateret en væsentlig, sundhedsfarlig og oprensningsskæv forurening – ikke fratager sagsøgernes mangelbeføjelser.

Dette understøttes af, at den forurening, der fandtes ved undersøgelserne forud for handlen, var en mindre ufarlig og almindeligt forekommende forurening i byer, der i øvrigt lå inden for tilladte parametre, herunder afskæringskriteriet således, at ejendommen ikke skulle forureningskortlægges, idet forureningen ikke er sundhedsskadelig, og hvorfor forureningen ikke ville forhindre et byggeprojekt – som er tilfældet er i dag efter konstateringen af den alvorlige store forurening.

Der henvises i den forbindelse til Miljøstyrelsens hjemmeside, jf. udsnit der er fremlagt som bilag 13:

”Er der et eller flere stoffer i jorden, der overskrider jordkvalitetskriteriet, men ligger under afskæringskriteriet, er jorden lettere forurenede.”

Lettere forurennet jord skal hverken kortlægges eller fjernes”.

Det gøres gældende at sagsøgerne gennemførte købet af ejendommen i god tro om, at der ikke var sundhedsfarlig begrænsende forurening på ejendommen, som medfører, at der ikke kan bebygges på ejendommen, herunder i den del af byggefeltet, hvor sagsøgerne forudsatte at opføre bolig.

- Afslag i købesum:

Det bestrides, der skulle være blevet givet afslag i købesummen på baggrund af forurening, som sagsøgte påstår i processkrift A. Dette er helt udokumenteret og ikke understøttet af korrespondancen i forbindelse med handlen.

Der er tale om et afslag til dækning af ekstrafundering.

- Reklamation.

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende, at sagsøgerne reklamerede så snart de blev opmærksomme på den forurening, der har betydning for ejendommens værdi og anvendelsesmulighed og som er sundhedsfarlig for mennesker.

Forureningen blev konstateret ved rapport dateret 08.06.2020, og yderligere forurening blev konstateret ved rapport den 27.07.2020, hvorfor sagsøgte blev kontaktet den 11. august 2020 (bilag 24).

Reklamation og forældelsesfrister skal således ikke regnes fra købstidspunktet i 2018, da den sundhedsskadelige og begrænsende forurening først konstateredes i sommeren 2020.

Retsagen blev anlagt den 9.02.2021, da parterne ikke kunne nå en løsning.

Sagsøgerne har derfor reklameret rettidigt og forældelse er ikke indtrådt.

Det bemærkes i den forbindelse, at olietanken – som er årsag til forureningen – blev sløjftet af sagsøgte i 2017, hvorfor der ikke har været olietank/olie på ejendommen siden. Sagsøgerne har aldrig boet på ejendommen, men rev denne ned umiddelbart efter købet.

Forureningen kan dermed konstateres at have befundet sig – skjult under ejendommen – på overtagelsestidspunkt.

- Ejerskifteforsikring:

Som det fremgår af købsaftalen, blev ejendommen købt som nedrivningsejendom, hvorfor der ikke var grund til at tegne ejerskifteforsikring.

Der er således ikke grund til at bebrejde sagsøgerne dette, som anført af sagsøgte i processkrift A.

- Forventninger til oprensning af tredjemand.

Region Hovedstaden har meddelt, at sagsøgerne ikke skal forvente oprensning foretaget af regionen og/eller at dette har lange udsigter jf. bilag 8, gentaget i 2022 (bilag 25), og har tillige meddelt, at kun forurening som har betydning for grundvandet vil blive oprenset. Opreningsarbejdet og udgifterne vil mao. ikke dækkes af regionen, hvorfor sagsøgerne er berettiget at gøre de fulde krav gældende overfor sælger.

Det fremgår desuden af sagsøgtes processkrift A, at sagsøgte ikke har anmodet om olieforureningsforsikringen dækning i henhold til jordforureningslovens §§ 48 og 49. Denne forsikring dækkede pr. 1. november 2010 op til 4 mio. kr. pr anmeldt skade.

Sagsøgerne er, jf. betingelserne for at søge dækning jf. § 49, stk. 3, hverken dækket eller berettiget at søge dækning, henset til sløjfningstidspunktet – men sagsøgte var dækket – og kan søge dækning.

Oprensning kan således heller ikke ske af forsikringselskab.

Værditabsordningen er heller ikke aktuel, da sagsøgerne ikke opfylder betingelserne for dækning herigennem, jf. jordforureningslovens §§ 26 og 27.

Retten skal således forholde sig til, at ejendommen er – og også på tidspunktet for køkets indgåelse var - behæftet med en væsentlig værdiforringende mangel i form af omfattende og alvorlig olieforurening, som af region Hovedstaden er vurderet til at kunne have skadelig virkning på mennesker og miljø nu og/eller i fremtiden, hvorfor der ikke kan opføres ny ejendom før forureningen er oprenset.

Da den konstaterede forurening udgør en væsentlig værdiforringende mangel, der forelå som en skjult mangel på handelstidspunktet, var sagsøgernes forudsætning for at købe forkerte og ejendommens handlede pris for høj.

Henset til manglens økonomiske omfang, er der grundlag for at tillade sagsøgerne at hæve handlen eller subsidiært – som minimum - at tilkende

sagsøgerne et afslag svarende til købesummen, således at sagsøgerne kan sælge ejendommen videre med begrænset tab.”

B har i sit påstandsdokument anført:

”Indledende

Sagsøgte solgte til Sagsøgerne ejendommen beliggende A-vej ..., 2625 Vallensbæk med overtagelsesdag den 1. oktober 2018.

I forbindelse med handlen blev fremlagt forureningsrapport og forureningsattest af 13. juni 2018. Det fremgår derudover af købsaftalen med tilhørende salgsopstilling (bilag 4 side 25), at

”Andre forhold af væsentlig betydning: Forurening: I medfør af § 13, stk. 1, nr. 13 i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning om fast ejendom skal oplysning til køberen om, at ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, fremgå af salgsopstillingen. Hvilket betyder, at samtlige ejendomme beliggende i byzone, fremover vil være klassificeret som lettere forurenede.”

Det fremgår endvidere af købsaftalen (bilag 4) under pkt. 11, at handlen fra Sagsøgers side var betinget af indholdet af en miljøundersøgelse, der skulle gennemføres af Sagsøger selv for Sagsøgers egen regning. Der henvises i det hele til afsnittet ”Miljøundersøgelse” i pkt. 11.

Af Nemadvokats godkendelse af ejendomshandlen med forbehold (bilag 5) fremgår det bl.a., at

”Der tages forbehold for, at fristen for jordbunds samt miljøundersøgelsen forlænges til d. 1. september, hvilke undersøgelser ikke må give anledning til bemærkninger og i øvrigt følger bestemmelserne i købsaftalens pkt. 11 herom. Det er ligeledes en forudsætning, at ekstrafunderingen inkluderer bortskaffelse af jord.”

Det stod således Sagsøger frit for at foretage en miljøundersøgelse af ejendommen, og gjorde Sagsøger brug af denne ret, var det mellem parterne aftalt, at Sagsøgte skulle afholde ½ af udgiften herved.

Sagsøger fik foretaget undersøgelser før købet af ejendommen blev endeligt, herunder jordbundsundersøgelser og forundersøgelser (bilag 6). I den af Sagsøger foretagne forureningsanalyse af 10. september 2018 (bilag A) fremgår bl.a., at

”Prøverne B2 og B3 overholder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord, svarende til klasse 0, kategori 1. Prøve B1 kategoriseres som klasse 2, kategori 2, og overskrider dermed jordkvalitetskriteriet, men overholder Miljøstyrelsens afskæringskriterie for kraftigt forurenede jord, jf. vedlagte oversigtskema.”

”Prøve B1 kategoriseres som klasse 2, kategori 2, og overskrider dermed jordkvalitetskriteriet [...]”

”Matriklen er omfattet af kommunens områdeklassificering, og der er således krav om anmeldelse af overskudsjorden til Kommunens Miljøafdeling forud for bortskaffelse. Jorden skal bortskaffes til en godkendt jordmodtager”, og der “[...] skal udtages en række supplerende prøver i forbindelse med bortskaffelse af overskudsjorden.”

Området klassificeres i rapporten (bilag A) som kategori 2, og det fremgår af Region Hovedstadens mail, at en kortlægning på niveau 2 indebærer, at jorden er forurenede (bilag 8).

Sagsøgerne var således inden handlen blev endelig opmærksom på, at der var forurening på ejendommen, som ville indebære en nærmere kortlægning af områdets forurening før der kunne bygges på ejendommen.

Ad. Ophævelse

Det gøres gældende, at Sagsøgerne ikke kan hæve handlen allerede fordi, de først har gjort dette den 20. februar 2023. Ejendommen blev solgt med overtagelsesdag den 1. oktober 2018. Det vil sige, at Sagsøgerne først hævede handlen ca. 4 år og 5 måneder efter overtagelsesdatoen (og ca. 4 år og 6 måneder efter forureningsrapporten (bilag A)).

Det følger af princippet i købelovens § 52, stk. 2 samt almindelige obligationsretlige grundsætninger, at en køber for at kunne hæve et køb skal gøre dette uden ugrundet ophold efter, at grundlaget for ophævelsen er konstateret. Sker dette ikke fortaber køberen sin ret til at hæve.

Sagsøgerne har allerede fra starten af været af den opfattelse, at der var betydelige mangler ved ejendommen og at Sagsøgerne havde et betydeligt krav mod Sagsøgte. Hvis Sagsøgernes tankegang lægges til grund, reagerer Sagsøgerne alt for sent i forhold til en ophævelse. At Sagsøgerne venter ca. 4 år og 5 måneder med at hæve handlen kan ikke anses for uden ugrundet ophold.

Derudover er det en forudsætning for at hæve, at der sker en tilbagelevering af de udvekslede ydelser. I nærværende sag har Sagsøgerne nedrevet

ejendommen samt ændret væsentligt i terrænet, haven mv. Det vil således ikke være muligt for Sagsøgerne at tilbagelevere den samme ydelse til Sagsøgte. Det gøres derfor gældende, at Sagsøgerne heller ikke af denne grund kan hæve handlen.

En betingelse for ophævelse er derudover, at der foreligger en væsentlig mangel. Sagsøgerne har bl.a. begrundet ophævelsen med, at Sagsøgte – efter Sagsøgernes opfattelse – ikke kan betale oprensningen med kr. 4.000.000. Dette kan ikke udgøre en væsentlig mangel.

At Vallensbæk Kommune har tilbagetrukket dispensationen, er et udefrakommende forhold, som Sagsøgte ikke bærer ansvaret for. Dertil kommer, at Sagsøgerne har modtaget erstatning fra Vallensbæk Kommune i forhold til de tilbagetrukne dispensationer, samt at Sagsøgerne i henhold til skønserklæringen fra H af 20. februar 2023 fortsat kan bygge på grunden.

H udtaler i skønserklæringen af 20. februar 2023:

"I forhold til at kunne få lov til at opføre en bolig på den nordøstlige del af grunden, uden at fordyre eller forhindre en eventuel senere offentlig oprensning, så betyder den endelige afgrænsning mod øst, at dette sandsynligvis vil kunne lade sig gøre."

Det forhold, at eventuel forurening opstået forud for overtagelsesdagen, gør, at Sagsøgerne muligvis ikke kan bygge det hus, som de havde planlagt, er Sagsøgte uvedkommende. Sagsøgte var ikke vidende om, hvilket hus mv., som Sagsøgerne ønskede at bygge. Sagsøgte kan dog konstatere, at Sagsøgernes ønske om at bygge på den nordøstlige del af grunden (bilag A) er mulig.

Forureningen, som var på ejendommen på overtagelsesdagen den 1. oktober 2018, fremgår af den forureningsrapport, som Sagsøgerne fik foretaget inden købet (bilag A). Sagsøgerne har således forinden købet af ejendommen været opmærksom på, at der var forurening på ejendommen. Sagsøgerne har også fået et forholdsmæssigt afslag på baggrund af denne forurening, jf. nedenstående.

Sagsøgerne gør gældende, at der efter forureningsrapporten af 10. september 2018 (bilag A) er konstateret yderligere/kraftigere forurening på ejendommen, og at denne forurening ikke fremgik af Sagsøgernes forureningsrapport (bilag A). Til dokumentation for den yderligere/kraftigere forurening har Sagsøgerne henvist til forureningsrapport af 8. juni 2020

(bilag 1), forurenings-rapport af 27. juli 2020 (bilag 2) og skønserklæringerne af 25. november 2021 og 20. februar 2023 fra H.

Det gøres gældende, at den forurening, der var på tidspunktet for risikoens overgang (den 1. oktober 2018), fremgår af forureningsrapporten fremlagt som bilag A.

Hvis Sagsøgerne fastholder, at der er forskel på forureningen i forureningsrapporten af 10. september 2018 (bilag A) og de efterfølgende forureningsundersøgelser (hvor den første er foretaget næsten 2 år efter Sagsøgenes forureningsrapport), gøres det gældende, at denne yderligere forurening kun kan være opstået efter købet af ejendommen, idet forureningen ellers ville fremgå af forureningsrapporten (bilag A), der blev udarbejdet før handlen.

Det gøres gældende, at det er Sagsøgernes bevisbyrde, at de påståede mangler var til stede på overtagelsestidspunktet (og ikke er opstået/forværret i Sagsøgernes ejertid). Sagsøgerne har ikke løftet denne bevisbyrde.

Sagsøgerne har også oplyst, at forureningen muligvis stammer fra naboejendommene (bilag D), hvorfor det ikke kan udelukkes, at der er opstået yderligere forurening efter overtagelsesdagen (risikoens overgang).

Hvis Retten lægger til grund, at den efterfølgende yderligere/kraftigere forurening også var til stede på overtagelsesdagen (1. oktober 2018), gøres det gældende at den forureningsrapport, som Sagsøgerne har fået udarbejdet (bilag A) ikke var dækkende/tilstrækkelig, hvilket Sagsøgerne bærer ansvaret for. Sagsøgte er uden ansvar for, at Sagsøgerne ikke har foretaget de nødvendige undersøgelser for at kunne konstatere forureningen. Hvis det således lægges til grund, at forureningsrapporten (bilag A) er mangelfuld, burde Sagsøgerne i stedet rette et krav mod D A/S, der har udarbejdet forureningsrapporten (bilag A).

Det er ikke korrekt, at Sagsøgerne ikke kunne foretage andre undersøgelser end dem i bilag A, da ejendommen var bebygget. Når skønserklæringen af 20. februar 2023 side 16 og forureningsrapporten af 10. september 2018 (bilag A) side 5 sammenholdes, er der områder med forurening, som ligger udenfor den tidligere bebyggelse. Dertil skal det bemærkes, at det også var muligt at foretage undersøgelser under bebyggelsen.

Forureningen udgør ikke en værdiforringende mangel, idet Region Hovedstaden har udtrykt at ville oprense grunden. I forlængelse af skønserklæringen fra H af 20. februar 2023, er forureningen klassificeret som kraftig forurening, som er den forurening, der først oprenses/prioriteres af

Region Hovedstaden. Sagsøgerne vil derfor med baggrund i skønserklæringen af 20. februar 2023 kunne få fremskyndet Region Hovedstadens oprensning af grunden.

Sagsøgerne har i forlængelse af ophævelsen gjort negativ kontraktsinteresse gældende, således at Sagsøgte skal erstatte Sagsøgerne 499.875 kr., som er de udgifter Sagsøgerne har afholdt til nedrivning (bilag 15) og etablering af sandpude (bilag 16).

Det bestrides, at sådanne arbejder og udgifter er udtryk for en merværdi. Skønserklæringen fra Sagsøgernes retssag mod Vallensbæk Kommune er uden bevismæssig betydning i forhold til Sagsøgte allerede med baggrund i, at Sagsøgte ikke har haft mulighed for at varetage sine interesser under det pågældende syn- og skøn.

Udgifterne til nedrivning og etablering af sandpude er indirekte tab, som Sagsøgerne ikke kan kræve erstattet. Udgifterne er heller ikke adækvate.

Opsummerende gøres det i forhold til Sagsøgernes påstand om ophævelse kombineret med erstatning gældende, at der ikke kan ske ophævelse fordi 1) Sagsøgerne ikke har hævet uden ugrundet ophold, 2) at Sagsøgerne ikke kan tilbageudveksle ydelserne, idet Sagsøgerne har nedrevet ejendommen mv., 3) at der ikke foreligger en hævebegrundende mangel, 4) at manglen ikke er værdiforringende, og 5) at Sagsøgte ikke skal afholde udgifter, som Sagsøgerne har haft til nedrivning og etablering af sandpude.

Ad. Forholdsmæssigt afslag og forurening

På baggrund af forureningen fik Sagsøgerne et forholdsmæssigt afslag, således at købesummen ikke længere var 2.700.000 kr. men 2.488.136 kr. (et afslag på 211.864 kr.), det vil sige et afslag på næsten 8 %.

Sagsøgerne har således tidligere fået et forholdsmæssigt afslag grundet forurening på ejendommen. Sagsøger er derfor ikke berettiget til endnu et afslag vedrørende den samme forurening, idet afslaget netop tjente til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav vedrørende forurening på ejendommen. Dertil kommer, at Sagsøgte under alle omstændigheder bestrider størrelsen af det krævede afslag.

Det bestrides, at der alene var tale om en mindre forurening på ejendommen, hvilket bekræftes af forureningsrapporten (bilag A). Derudover er det en betingelse for at yde et afslag, at der er tale om en mangel (ikke en mindre eller bagatel mangel). Da Sagsøgerne krævede og fik et afslag på baggrund af forurening, kan der således ikke være tale om en mindre

forurening. At der ikke var tale om en mindre forurening dokumenteres også af, at Sagsøgerne fik et afslag på næsten 8 %.

Hvis Sagsøgerne ikke fandt, at det første afslag var tilstrækkeligt, kunne og burde Sagsøgerne ikke have gjort handlen endelig.

Der gælder en generel betragtning om caveat emptor (køber må se sig for). Da Sagsøgerne således var opmærksomme på forureningen inden handlen, kan Sagsøgerne ikke efterfølgende rette et yderligere krav i den forbindelse mod Sagsøgte. I forbindelse med handlen tillod Sagsøgte, at Sagsøgerne kunne udføre de miljøundersøgelser, som de ville.

Der henvises i den forbindelse til MAD 2002.148 V, hvorefter køber af en ejendom, hvor der tidligere havde været en benzinstation, ikke havde krav på et afslag for oprydning efter forurening. Begrundelsen herfor var, at køber havde modtaget oplysning om, at der forelå en ikke afgrænset forurening på ejendommen.

Tilsvarende fik Sagsøgerne i nærværende sag oplysning om forurening af grunden. I modsætning til ovenstående afgørelse, fik Sagsøgerne i nærværende sag et forholdsmæssigt afslag fra Sagsøgte, hvilket bekræfter, at Sagsøgerne ikke er berettiget til yderligere afslag.

Sagsøgte henviser derudover til, at der ikke foreligger en værdiforringende mangel i henhold til skønserklæringen fra L, idet ejendommen – selv med den yderligere/kraftigere forurening – ikke er faldet i værdi. Is skønserklæring kan stadig lægges til grund, da skønserklæringen af 20. februar fra H konkluderer, at der fortsat kan bygges, hvilket var forudsat i Is skønserklæring.

Som det fremgår af Hs skønserklæring er priserne for oprensning generelt steget siden 2021, hvilket er baggrunden for 767.861 kr. ud af de 1.095.000 kr., som H skønner, at en oprensning er blevet forøget med på baggrund af de nye undersøgelser. Det gøres gældende, at Sagsøgte ikke skal bære risikoen for prisstigninger, der skyldes Sagsøgernes manglende rettidige oprensning.

I mail fra Region Hovedstaden udtaler L (bilag 8), at ejendommen beliggende A-vej ... er omfattet af regionens indsats, og regionen derfor vil undersøge og oprense forurening på grund af risiko for grundvandet. Det følger også af regionens kortlægningsskrivelse (bilag 3), at Sagsøger kan søge kommunen om tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven, hvis f.eks. Sagsøger ønsker at bygge på grunden.

Da Region hovedstaden vil oprense grunden, og Sagsøger ikke har fået afslag på en sådan ansøgning til kommunen, foreligger der uanset forureningen ikke en værdiforringende mangel ved grunden, og Sagsøger vil opnå en begunstiging, hvis Sagsøger får tilkendt et yderligere forholdsmæssigt afslag.

Det gøres gældende, at Sagsøgerne bærer risikoen for forurening eller lignende, der måtte opstå efter risikoens overgang.

Ad. For sen reklamation

Sagsøgerne købte ejendommen velvidende, at der var forurening, og valgte trods dette først at anlægge nærværende retssag den 9. februar 2021 efter en forudgående henvendelse den 9. december 2020 (bilag 23).

Det vil sige at på trods af, at Sagsøgerne ved købet af ejendommen var opmærksomme på forureningen, ventede Sagsøgerne ca. 2 år og 3 måneder med at reklamere og kræve yderligere forholdsmæssigt afslag samt ca. 2 år og 7 måneder med at anlægge nærværende retssag om forholdsmæssigt afslag. Sagsøgerne hævdede derudover først handlen ca. 4 år og 5 måneder efter overtagelsesdatoen (og ca. 4 år og 6 måneder efter forureningsrapporten (bilag A)). Det gøres derfor gældende, at Sagsøgerne har fortabt eventuelle indsigelser som følge af for sen reklamation/passivitet.

Der henvises i den forbindelse til U 1997.129 H, hvorefter køber havde fortabt sin ret til afslag i købesummen ved køb af en forurennet grund som følge af for sen reklamation.

I denne afgørelse blev forureningen konstateret den 26. september 1988, men der blev først reklameret den 1. februar 1991 (det vil sige ca. 2 år og 5 måneder efter). Højesteret udtalte i den forbindelse, at *"I efteråret 1988 stod forureningens omfang, karakter og økonomiske konsekvenser i det væsentlige klart for kommunen. Kommunen - som efter de afgivne forklaringer straks tilkendegav over for Dansk Almennyttigt Boligselskab af 1942, at man var indstillet på at deltage i betalingen af oprensningssudgifterne - burde derfor på et væsentligt tidlige tidspunkt end den 1. februar 1991 have meddelt PJH, at der var konstateret en betydelig forurening af grunden, og at man i den anledning forbeholdt sig at gøre krav gældende mod ham. Ved at undlade at give en sådan rettidig meddelelse har kommunen mistet sin ret til at kræve et afslag i købesummen."* (vores markering med fed).

På tilsvarende vis som i denne afgørelse, gøres det gældende, at Sagsøgerne har reklameret for sent, og derved fortabt eventuelle indsigelser.

Dertil gøres det gældende, at Sagsøgerne ikke kan være berettiget til flere misligholdelsesbeføjelser i forhold til den samme mangel.

Ad. Intet erstatningsansvar

Sagsøgerne har ikke gjort et selvstændigt erstatningskrav gældende (udover negativ kontraktsinteresse i forbindelse med ophævelse). Det bemærkes god for en ordens skyld, at der ikke er et ansvarsgrundlag for Sagsøgte. Der henvises i den forbindelse til ovenstående afgørelse U 1997.129 H.

I afgørelsen indgik det, at køberne havde foretaget diverse afværgeforanstaltninger, men uden at bevissikre forureningens årsager, selv om dette kunne have betydning for sælgerens mulighed for at varetage sine interesser. Tilsvarende har Sagsøgerne i nærværende sag blot bortskaffet den olietank, som Sagsøgerne mener kunne være årsagen til forureningen, uden at Sagsøgte har haft anledning til at varetage sine interesser i den forbindelse.

Derfor gøres det gældende, at Retten må lægge til grund, at olietanken har været afblændet korrekt, hvilket også følger af afblændingsattesten (bilag 9), og det påhviler herefter Sagsøgerne at dokumentere, at forureningen skyldes Sagsøgtes culpøse adfærd.

Derudover henviser Sagsøgte til, at der er undersøgelser af naboejendommene, idet Sagsøgerne forventer, at forureningen kommer fra naboejendommene. Dette er således ikke et forhold der kan tilregnes som culpøs adfærd fra Sagsøgte.

Sagsøgte henviser derudover til, at de i henhold til skønserklæringen fra I ikke har lidt et tab, idet ejendommen – med den pågældende forurening – ikke er faldet i værdi.

Is skønserklæring er fortsat gældende, da skønserklæringen af 17. februar fra H konkluderer, at der fortsat kan bygges på grunden hvilket var forudsat i Is skønserklæring.

I den forbindelse gøres det gældende, at en øget forurening og vurdering af oprensningen alene er begrundet i Sagsøgernes manglende iagttagelse af deres tabsbegrænsningspligt, hvilket ikke skal bebyrdes Sagsøgte. Særligt henset til at Sagsøgerne var vidende om, at der var forurening på grunden, og at der derfor ville være omkostninger forbundet med oprensning.

Derudover har Sagsøgerne ikke lidt et tab, idet Region Hovedstaden har oplyst at ville oprense jorden (bilag 8). At Region Hovedstadens oprensning muligvis har lidt ventetid, kan ikke begrunde, at Sagsøgerne er berettiget til at få omkostningerne forbundet med oprensning dækket af Sagsøgte.

Dertil gøres det gældende, at Sagsøgerne har bevisbyrden for, at forureningen har vist sig at være af et større omfang end ved købet af ejendommen i 2018. Det gøres gældende, at (i) Sagsøgerne ikke løftet bevisbyrden for, at forureningen er af et større omfang end antaget ved aftale-indgåelsen, og (ii) hvis det viser sig, at forureningen er af et større omfang, gøres det gældende, at dette skyldes Sagsøgernes manglende rettidige oprensning af grunden og derved manglende iagttagelse af deres tabsbegrænsningspligt.

Ad. Forsikringsforhold

I forbindelse med ejendomshandel blev Sagsøger tilbudt ejerskifteforsikringerne (bilag B). Sagsøgerne blev bl.a. tilbudt en ejerskifteforsikring fra Dansk Boligsikring, hvor der var mulighed for at tegne en udvidet ejerskifteforsikring.

Det følger af Dansk Boligsikrings hjemmeside (bilag C), at *”Ønsker du en bredere dækning, kan du investere i en udvidet ejerskifteforsikring. Den løber i op til 10 år og sikrer en dækningsgrad, som går ud over den lovpligtige basisforsikring. Heriblandt forsikring af ulovlig indretning af bygninger, udbedring af ulovlige kloakledninger og -rør, samt dækning af udgifter på op til 500.000 kr. ved forurening.”* (vores markering med fed).

Det bestrides, at Sagsøgte (som ikke er ejer af ejendommen) kan søge dækning af olieforureningsforsikringen. Dertil kommer, at Sagsøgte har været i god tro og først blev vidende om forurening samtidig med Sagsøgerne, og at Sagsøgerne i den forbindelse købte ejendommen med forureningen. Sagsøgte har således ikke mulighed for at søge dækning.

Det vil sige, at selvom Sagsøgerne var opmærksomme på forureningen på ejendommen valgte de ikke at tegne en forsikring i den forbindelse, selvom de fik en sådan tilbudt.

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

- at Sagsøgerne har foretaget jordbundsundersøgelser forud for handlen (bilag A), og at Sagsøger således var vidende om forurening på grunden,
- at Sagsøgerne ikke kan hæve handlen, fordi 1) Sagsøgerne ikke har hævet uden ugrundet ophold, 2) Sagsøgerne ikke kan tilbageudveksle ydelserne, idet Sagsøgerne har nedrevet ejendommen mv., 3) da der ikke foreligger en hævebegrundende mangel, 4) da mangelen ikke er værdiforringende, og 5) fordi Sagsøgte ikke skal afholde udgifter, som Sagsøgerne har haft til nedrivning og etablering af sandpude.
- at Sagsøgerne har fået forholdsmæssigt afslag/erstatning for forureningen på ejendommen, idet Sagsøgerne fik et afslag i købesummen på 211.864 kr.,
- at erstatningen var til fuld og endelig afgørelse af enhver form for forurening,
- at der ikke foreligger en værdiforringende mangel udover det tidligere forholdsmæssige afslag og at denne under alle omstændigheder ikke kan værdifastsættes til kr. 4.000.000,- eller mere,
- at der ikke er grundlag for et yderligere forholdsmæssigt afslag,
- at Sagsøgte ikke har påvist, at der er en yderligere værdiforringende mangel i form af forurening på ejendommen, når Region Hovedstaden har meddelt, at de vil hjælpe med oprensning mv. (bilag 8),
- at forureningen på ejendommen derfor ikke kan udgøre en ny værdiforringende mangel, som Sagsøger skal have yderligere godtgørelse for end det, som Sagsøger allerede har modtaget, og
- at Sagsøgerne under alle omstændigheder først kan kræve procesrente fra det tidspunkt, hvor kravet er inddraget i sagen, det vil sige den 20. februar 2023.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen. B har herunder frafaldet anbringendet om, at der er udvist passivitet, og anbringendet om forsikringsforhold. B har fastholdt anbringendet om, at der er reklameret for sent.

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af købsaftalen, at køber har ret til omgående og for egen regning at få lavet en miljøundersøgelse af jordbunden, såfremt køber ikke forinden købsaftalens underskrift har fået udleveret en miljøundersøgelse fra sælger.

Retten lægger efter sagens oplysninger til grund, at B ikke inden købsaftalens underskrift udleverede en miljøundersøgelse til A1 og A2.

Forud for parternes endelige ejendomshandel foranledigede A1 og A2 ved C A/S, at D A/S udarbejdede indledende forureningsanalyser med henblik på en generel orientering om forureningsforholdene i byggefeltet på A-vej ... i Vallensbæk. Ejendommen var på undersøgelsestidspunktet bebygget.

Retten lægger efter rapporten fra D A/S til grund, at der i de foretagne jordprøver ikke blev konstateret kraftig forurenede jord.

På denne baggrund og efter en samlet bedømmelse af sagens oplysninger finder retten, at der ikke forelå oplysninger, der burde have givet A1 og A2 anledning til at foretage yderligere undersøgelser af forureningsforholdene på ejendommen. Retten finder derfor, at A1 og A2 ikke har tilsidesat deres undersøgelses-pligt. Det af B anførte kan ikke føre til et andet resultat.

Efter resultatet af forureningsanalyserne fra D A/S og sagens oplysninger i øvrigt finder retten, at A1 og A2 ikke er afskåret fra at påberåbe sig forurening af ejendommen som en mangel i det omfang, ejendommen måtte vise sig at være forurenede i væsentligt større omfang.

Efter sagens oplysninger, herunder rapporten af 8. juni 2020 fra F og rapporten af 27. juli 2020 fra G ApS, lægger retten til grund, at A1 og A2 først i sommeren 2020 blev bekendt med, at ejendommen var forurenede i væsentligt større omfang, end der var grundlag for at antage på tidspunktet for parternes ejendomshandel.

Retten lægger videre til grund, at A1 og A2 ved deres advokat kontaktede B ved breve af 11. august 2020 og 9. december 2020 i anledning heraf, og nærværende sag blev anlagt den 9. februar 2021.

På denne baggrund og efter en samlet bedømmelse af sagens oplysninger finder retten, at A1 og A2 ikke har re-

klameret for sent, og de har derfor ikke fortabt retten til at gøre mangler gældende som følge af forurening.

Region Hovedstaden har kortlagt ejendommen i sin helhed som forurenede på vidensniveau 2.

Det følger af jordforureningslovens § 5, at et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Ejeren af ejendommen er som følge af kortlægningen underlagt jordforureningslovens § 8, hvorefter ændret brug og påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde på arealet kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Som følge heraf og efter en samlet bedømmelse af sagens oplysninger, herunder skønsmanden Hs skøn over forureningsudbredelsen, finder retten, at forureningen må anses som en væsentlig mangel ved ejendommen.

Efter bevisførelsen finder retten ikke grundlag for at fastslå, at forureningen skulle være opstået efter A1s og A2 overtagelse af ejendommen. Retten lægger derfor til grund, at manglen var til stede på tidspunktet, hvor B overdrog ejendommen til A1 og A2. Det af B anførte kan ikke føre til et andet resultat.

A1 og A2 kontaktede ved deres advokat B i august og december 2020 i anledning af konstateret forurening på ejendommen. Nærværende sag er anlagt den 9. februar 2021, og A1 og A2 nedlagde først den 23. februar 2023 påstand om ophævelse af ejendomshandlen. A1 og A2 fik i december 2018 nedrevet den bygning, der var opført på ejendommen, og A1 og A2 har fået etableret en sandpude på ejendommen.

På denne baggrund finder retten, at A1 og A2 ikke kan gives medhold i, at handlen kan hæves. Det af A1 og A2 anførte kan ikke føre til et andet resultat.

A1 og A2 har subsidiært krævet et forholdsmæssigt afslag svarende til købesummen som følge af forureningen.

Retten finder efter bevisførelsen ikke grundlag for at fastslå, at det mellem parterne aftalte afslag i købesummen havde baggrund i forurening af ejendommen, hvorfor A1 og A2 ikke findes afskåret fra at kræve et forholdsmæssigt afslag som følge af forurening.

Ved afgørelsen af, om der er grundlag for et forholdsmæssigt afslag i købesummen, skal der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere, og vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet.

Retten må efter sagens oplysninger lægge til grund, at det hverken er eller har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe forureningen straks, og at det ikke er lovmæssigt påkrævet at afhjælpe forureningen inden for en nærmere angivet tidsperiode.

Skønsmand og ejendomsmægler I har afgivet skønserklæring, og det fremgår af skønserklæringen, at han har vurderet ejendommens markedsværdi på handelstidspunktet, og at vurderingen er foretaget med kendskab til blandt andet indholdet af parternes købsaftale og skønserklæring af 24. november 2021 fra skønsmand H, særligt for så vidt angår forureningens omfang, forudsætninger, betingelser med mere for oprensning og billedet i skønsmand Hs skønserklæring side 5, som viser begrænsningen i udnyttelsen af byggefeltet på grunden, ligesom retten efter indholdet af skønserklæringen lægger til grund, at skønsmand I var bekendt med, at ejendommen af Region Hovedstaden var blevet kortlagt på vidensniveau 2 og regionens vurdering af tidsperspektivet for eventuel offentlig indsats.

Retten lægger efter skønsmand I skønserklæring og forklaring i retten til grund, at markedsværdien af ejendommen med eksisterende bygning på tidspunktet for parternes købsaftale med kendskab til forureningen og tidsperspektivet for eventuel offentlig indsats var 2.300.000 kr.

Efter parternes købsaftale var der tale om "salg til nedrivning".

Skønsmand H har i skønserklæringen af 24. november 2021 vurderet, at det som udgangspunkt vil være muligt at bygge en bolig uden for det forurenede område uden at foretage oprensning, og at det i så fald vil være nødvendigt at udføre en række tiltag i form af udarbejdelse af supplerende undersøgelser til endelig afgrænsning af forureningen, indhentelse af § 8-tilladelse og risikoberegninger, og retten lægger efter skønsmand Hs besvarelse af spørgsmål 2 i skønserklæringen af 24. november 2021 til grund, at omkostningerne hertil udgør ca. 100.000 kr. inklusive moms.

Retten finder herefter og efter sagens oplysninger i øvrigt, at der ikke er grundlag for at fastslå, at det ikke vil være muligt at opføre en bolig på ejendommen uden oprensning af forureningen.

På denne baggrund og efter en samlet bedømmelse af sagens oplysninger finder retten, at værdiforringelsen på handelstidspunktet skønsmæssigt kan fastsættes til 250.000 kr., og at A1 og A2 derfor har krav på et forholdsmæssigt afslag i købesummen på 250.000 kr.

Retten finder efter en samlet bedømmelse af sagens forløb og udfald, at B endeligt skal afholde omkostningerne til skønserklæringen udarbejdet af skønsmænd I og afhjælpningen af denne, samt udgiften til skønserklæringen af 24. november 2021 udarbejdet af skønsmænd H og afhjælpningen af denne, hvilke udgifter foreløbigt er betalt af A1 og A2 med i alt 60.722,36 kr. Retten finder endvidere, at B skal betale retsafgift af 250.000 kr. med i alt 6.300 kr. til A1 og A2.

Retten finder efter en samlet vurdering af sagens forløb og udfald, at ingen af parterne i øvrigt skal betale sagsomkostninger til modparten.

B skal derfor i delvise sagsomkostninger til A1 og A2 betale 67.022,36 kr.

A1 og A2 skal endeligt afholde udgiften til den supplerede skønserklæring udarbejdet af skønsmænd H.

THI KENDES FOR RET:

B skal til A1 og A2 betale 250.000 med tillæg af procesrente fra den 9. februar 2021

B skal til A1 og A2 betale sagsomkostninger med 67.022,36 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.