

## MRF 2023.37

Retten i Københavns dom af 4. januar 2023, sag BS-41234/2021-KBH

*MO ApS, BA ApS, HO ApS, IA ApS, AL ApS og SA Aps (adv. Finn Dyhre Hansen) mod Topdanmark Ejendomme A/S (adv. Christian Schow Madsen)*

***Salg af selskab som ejer af projektejendom, hvor der efterfølgende blev konstateret forurening, gav ikke køber ret til at tilbageholde dele af købesummen, da overdragelsesaftalens bestemmelser ikke kunne fortolkes som en indeståelse for et fuldstændigt fravær af forurening, og forureningen ikke havde givet anledning til myndighedskrav.***

Topdanmark Ejendomme A/S (B) indgik ultimo 2019 en købsaftale med flere selskaber (A), hvorefter B erhvervede anpartsselskabet Rådhuskontorerne ApS (R ApS), der ejede en projektejendom, hvor R ApS havde indgået en betinget aftale med Rødovre Kommune om at realisere lokalplan 145 vedtaget i juni 2019. Meningen med aftalen var, at B ville realisere R ApS's projekt. Efter overtagelsen konstaterede B, at der var forurening på ejendommen, og afholdt omkostninger til oprensning og fjernelse af forurenede jord. Da B fandt, at A havde misligholdt aftalen om overdragelse af anparterne i R ApS tilbageholdt B 10 mio. kr. af købssummen. B henviste bl.a. til, at det af aftalens pkt. 4.3 fremgik, at "Sælger indestår for, at Ejendommen kan bebygges til boligformål uden særlige krav til ekstrafundering, samt at Ejendommen ikke er forurenede, eller at Køber, såfremt der påvises forurening, herunder overfladeforurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen (Bilag 4.1a og Bilag 4.1b) uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger". A anlagde herefter sag med påstand om, at B skulle betale restkøbesummen på 10 mio. kr., idet A afviste, at købsaftalen var mis-

ligholdt. B påstod frifindelse og nedlagde selvstændig påstand om, at A til B skulle betale knap 900.000 kr. svarende til den merudgift, som forureningen havde påført B. Under sagen blev udmeldt syn og skøn for at fastslå markedskonformiteten af omkostningerne for håndtering og bortskaffelse af jorden på ejendommen og den sædvanlige praksis til bortkørsel af jorden til kartering. I skønserklæringen var bl.a. anført, at enkelte af posterne til håndtering af forurenede jord var højere end markedsprisen, og at der kunne være valgt en anden løsning, som var billigere, hvilket dog forudsatte, at jorden var oprenset før fjernelse af brokker og rødder. På baggrund af en samlet vurdering af forløbet ved aftalens indgåelse fandt retten, at overdragelsesaftalens pkt. 4.3 ikke var en indeståelse for fuldstændigt fravær af forurening på ejendommen. Retten lagde til grund, at forureningen ikke havde udløst myndighedskrav, og fandt herefter, at den konstaterede forurening ikke gav grundlag for modkrav B. Retten fandt det heller ikke tilstrækkelig godtgjort, at ejendommen var afleveret i strid med overdragelsesaftalens pkt. 4.4, hvorefter sælger skulle sørge for, at grunden var tilgængelig for købers nye byggeri. Retten tog derfor A's påstand til følge og frifandt A for B's selvstændige betalingspåstand.

***Kommentar:*** *Dommen illustrerer, at der ved erhvervsmæssig handel med projektejendomme er vigtigt, at eventuelle klausuler, som forpligter sælger, formuleres meget præcist. Det er i øvrigt uklart, i hvilken udstrækning aftalen med Rødovre Kommune om at realisere lokalplanen, er et omsætteligt aktiv, men dette spørgsmål var der ikke anledning til at tage stilling til i den foreliggende sag.*

---



# KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 4. januar 2023

---

Sag BS-41234/2021-KBH

MO ApS  
(advokat Finn Dyhre Hansen)

og

BA ApS  
(advokat Finn Dyhre Hansen)

og

HO ApS  
(advokat Finn Dyhre Hansen)

og

IA ApS  
(advokat Finn Dyhre Hansen)

og

AL ApS  
(advokat Finn Dyhre Hansen)

og

SA ApS  
(advokat Finn Dyhre Hansen)

mod

TE A/S  
(advokat Christian Schow Madsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Uffe Habekost Sørensen.

### **Sagens baggrund og parternes påstande**

Retten har modtaget sagen den 14. oktober 2021.

Sagen angår parternes respektive krav i forbindelse med overdragelse af anparterne i RH ApS med en tilhørende ejendom i Rødovre. Efter parternes overdragelsesaftale har sagsøgerne krav på betaling af en restkøbesum på 10 mio. kr. senest den 1. september 2021. Det er omtvistet, om sagsøgte har et modkrav som følge af, at ejendommen på tidspunktet for overdragelsen var forurenset og ikke "bygbar", og om modkravet i givet fald overstiger restkøbesummen.

Sagsøgerne har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte dømmes til at betale 10.000.000,00 kr. med tillæg af morarenter i henhold til renteloven fra den 1. september 2021 frem til sagens anlæg og med procesrenter fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte har fremsat påstand om frifindelse.

Sagsøgte har desuden fremsat følgende påstand til selvstændig dom:

Sagsøgerne skal solidarisk til sagsøgte at betale 716.285,70 kr. tillagt moms 179.071,43 kr., i alt 895.357,13 kr., med tillæg af procesrenter regnet fra sagens anlæg.

Sagsøgerne har over for ovenstående påstand fremsat påstand om frifindelse.

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

### **Oplysningerne i sagen**

Af anpartsoverdragelsesaftale af 10. december 2019 (bilag 2) fremgår:

" ...

#### **1. Parterne**

...

Nærværende anpartsoverdragelsesaftale er indgået mellem undertegnede

BA ApS ...

...

IA ApS ...

...

SA ApS ...

...

HO ApS ...

...

AL IVS ...

...

MO ApS ...

...

(herefter samlet benævnt "Sælger")

og

TE A/S

...

(herefter benævnt "Køber")

...

## **2. Baggrund og formål**

2.1 Nærværende anpartsoverdragelsesaftale ("Overdragelsesaftalen") er indgået med henblik på Købers erhvervelse af samtlige anparter ("Anparterne") i RH ApS, CVR-nr.: ..., c/o NE ApS, K-vej 1, 2860 Søborg ("Selskabet") Bilag 2.1 fra Sælger.

2.2 Selskabet ejer ejendommene matr.nr. p xxx, Rødovre, beliggende E-vej 53, 2610 Rødovre, matr.nr. a xxx, Rødovre, beliggende E-vej 57, 2610 Rødovre, matr.nr. o xxx, Rødovre, beliggende E-vej 61, 2610 Rødovre, matr.nr. b

xxx, Rødovre, beliggende G-vej 60, 2610 Rødovre, og matr.nr. f xxx, Rødovre, beliggende G-vej 62-64, 2610 Rødovre (samlet benævnt "Projektejendommen") Bilag 2.2.

2.3 Der foreligger en betinget aftale mellem Selskabet og Rødovre Kommune af 13. juni 2019 om at realisere lokalplan 145 vedtaget den 26. juni 2019 og offentliggjort 2. juli 2019 (Bilag 4.1a) og tillæg 1 til lokalplan 145 vedtaget den 24. september 2019 og offentliggjort den 10. oktober 2019 (Bilag 4.1b), hvor Projektejendommen efter mageskifte opdeles i områderne E og F ("Aftalen") Bilag 2.3. Der udarbejdes et tillæg til Aftalen, som vil indgå som en del af Bilag 2.3 til nærværende Overdragelsesaftale, når tillægget er udarbejdet. Parterne er enige om, at tillægget senest skal være udarbejdet og forelagt Køber den 31. januar 2020 med henblik på Købers godkendelse, inden tillægget endeligt indgås med kommunen, jf. pkt. 14.2, litra m. Hvis Køber ikke senest den 14. februar 2020 har gjort indsigelse eller afgivet bemærkninger over for Sælger i forhold til tillægget, anses tillægget for godkendt fra Købers side.

...

2.5 Det er Parternes hensigt, at den del af Projektejendommen, som ifølge Aftalen er beliggende i område F ("Ejendommen"), Indirekte overdrages til Køber ved Parternes indgåelse af Overdragelsesaftalen om Købers erhvervelse af Anparterne i Selskabet.

...

### **3. Selskabet og transaktionsstruktur**

3.1 Selskabet har ved indgåelsen af Overdragelsesaftalen en selskabskapital på DKK 506.234,28. Selskabets vedtægter fremlægges som Bilag 3.1.

...

3.3 Transaktionen ("Transaktionen") gennemføres som en overdragelse af Anparterne fra Sælger til Køber og er bl.a. betinget af gennemførelsen af en tilfredsstillende finansiel, kommerciel og teknisk samt skattemæssig og juridisk due diligence fra Købers side af Ejendommen og Selskabet, jf. pkt. 6 nedenfor.

3.4 Transaktionen omfatter Ejendommen og alle relaterede forhold ved driften af Ejendommen. Enhver byggeret relateret til Ejendommen er også en del af Transaktionen og er indeholdt i Købesummen (som defineret under pkt. 5.1 nedenfor).

...

#### **4. Ejendommen**

4.1 Ejendommen omfatter den del af Projektejendommen, som er benævnt område F som angivet i Aftalens bilag 1B og i lokalplan 145 Bilag 4.1a med tillæg Bilag 4.1b.

4.2 Ejendommens areal forventes efter frasalg af område E og matrikulære reguleringer at omfatte et grundareal på i alt 8.734 m<sup>2</sup>. Hertil kommer kompensationsarealer på ca. 1.362 m<sup>2</sup>, som ikke indgår som en del af Ejendommens grundareal, men kan medregnes ved udregningen af den samlede byggeret.

4.3 Ejendommen overdrages som en byggegrund. Sælger er inden Closing i gang med for egen regning og risiko at nedrive alle eksisterende bygninger på Ejendommen inkl. fundamenter og bortfjernelse eller forlæggelse af belægnings og ledninger dog ikke el-ledninger, samt forskriftsmæssig bortkørsel og deponering af byggeaffald efter nedrivning med forventet afslutning i februar eller marts 2020. Sælger indestår for, at Ejendommen kan bebygges til boligformål uden særlige krav til ekstrafundering, samt at Ejendommen ikke er forurennet, eller at Køber, såfremt der påvises forurening, herunder overfladeforurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen (Bilag 4.1a og Bilag 4.1b) uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger. Som Bilag 4.3a vedlægges Notat af 29.10.2019, udarbejdet af JM A/S. Som Bilag 4.3b vedlægges jordbundsundersøgelse af 25.10.2019, udarbejdet af JT A/5.

4.4 Efter nedrivning af de eksisterende bygninger på Ejendommen sørger Sælger for, at grunden er tilgængelig for Købers nye byggeri uden krav om yderligere nedrivning og bortfjernelse samt bortkørsel og deponering af byggeaffald.

4.5 Køber tilstræber, at der indhentes en udtalelse fra sagkyndig om eventuelle arkæologiske forhold omfattet af museumsloven på Ejendommen senest den 1. februar 2020. Parterne er enige om, at i det tilfælde, at der findes arkæologiske forhold omfattet af museumsloven på Ejendommen, deles udgifterne op til DKK 7 mio. eksklusive moms ligeledes. Udgifter til arkæologiske forhold omfattet af museumsloven (det vil sige ikke Købers liggeomkostninger, andre omkostninger mv., men

kun omkostninger relateret til museumsloven), der ligger udover DKK 7 mio. eksklusive moms, afholdes alene for Købers regning og risiko.

4.6 Køber er bekendt med, at Rødovre Kommune på en del af Ejendommen, som led i Aftalen og som angivet i lokalplan 145, vil etablere et stræde til brug for offentligheden. Køber må tåle, at den endelige ud- og sammatrikulering af Ejendommen kan medføre mindre ændringer i placering og arealer. Køber kan ikke gøre krav af nogen art gældende mod Sælger i anledning af strædets etablering og placering, med undtagelse af pkt. 5.7.

4.7 Projektskitser og andet materiale, som har været udvekslet og drøftet mellem Parterne under forhandlingerne, har alene karakter af forslag og illustrationer, som ikke udgør en del af aftalegrundlaget, og som Køber ikke kan støtte ret på.

...

## 5. Købesummen

5.1 Købesummen for Anparterne skal udgøre Selskabets egenkapital opgjort efter sædvanlige regnskabsprincipper på Closingdagen ("Købesummen"). Parterne er enige om, at ved opgørelsen af Købesummen skal Ejendommen indgå med en anslået værdi på DKK 112.203.000 svarende til følgende:

	Anslåede kvadratmeter	I alt
Beboelse	15.904 m <sup>2</sup> x DKK 7.000	DKK 111.328.000
Erhverv	250 m <sup>2</sup> x DKK 3.500	DKK 875.000
Samlet anslået	16.154 m <sup>2</sup>	DKK 112.203.000

5.2 De i pkt. 5.1 anslåede kvadratmeter er udtryk for forventet byggeret.

...

5.7 Efter Closing udfærdiges endelig overdragelsesbalance, jf. pkt. 14.5, hvorved der sker regulering i forhold til de faktisk mulige kvadratmeter bebyggelse på Ejendommen, jf. Skitseforslaget (Bilag 4.10), under forudsætning af at byggeriet på Ejendommen kan godkendes af myndighederne.

5.8 Køber er samlet berettiget til at foretage et tilbagehold på DKK 15,0 mio. til sikkerhed efter nærværende bestemmelse pkt. 5.8. Sikkerheden dækker Sælgers eventuelle tilbagebetaling af overskydende beløb samt gæld, som Køber ikke skal overtage, og som Sælger endnu ikke måtte have indfriet ved Closing, idet bl.a. skyldige beløb til nedrivning på Ejendommen skal hensættes i overdragelsesbalancen. Sikkerheden dækker tillige krav, som fremgår af endelig årsrapport for 2019, og som ikke indgår i overdragelsesbalancen. Sikkerheden dækker endvidere eventuel forurening og eventuelle arkæologiske forhold omfattet af museumsloven på Ejendommen samt belægninger under terræn på Ejendommen, jf. pkt. 4.5 og pkt. 9, som først afdækkes, når byggetilladelse til Købers byggeri foreligger, og Køber har gravet Ejendommen ud, kørt jorden væk og etableret fundering til byggeriet. Køber er herudover ikke berettiget til at tilbageholde nogen del af Købesummen. Alle tilbageholdte beløb, som overstiger Købers krav, skal straks frigives til Sælger, når kravene er opgjort endeligt, dog skal Køber senest frigive DKK 5 mio. den 31. december 2020, og senest den 1. september 2021 skal Køber frigive det resterende tilbageholdte beløb til Sælger. Nærværende bestemmelse pkt. 5.8 tjener alene til Købers sikkerhed og begrænser således ikke Sælgers ansvar i medfør af denne Overdragelsesaftale.

...

## **9. Sælgers garantier**

...

9.7 I forbindelse med overdragelsen af Anparterne i Selskabet garanterer Sælger vedrørende miljøforhold,

at Selskabet har ikke overtrådt nogen miljømæssige love, bekendtgørelser, retningslinjer eller tilladelser,

at Ejendommen ikke er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 eller 2 efter jordforureningsloven. Ejendommen er i øvrigt beliggende i byzone, hvorfor Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede,

at ved eventuel forurening af Ejendommen - hvorved der ikke kan opnås de fornødne myndighedstilladelser uden vilkår om særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen (Bilag 4.1a og Bilag 4.1b) - skadesløsholder Sælger Købers omkostninger til oprensning af forureningen, og



at i det tilfælde der skal foretages ekstrarundering af Ejendommen baseret på det som Bilag 4.10 vedlagte Skitseforslag, skadesløsholder Sælger Købers omkostninger til ekstrarundering.

9.8 De i pkt. 9.1-9.7 nævnte garantier benævnes samlet som "Garantierne".

9.9 Sælger er forpligtet til at erstatte og skadesløsholde Køber efter dansk rets almindelige regler for alle tab, der udspringer af brud på Garantierne eller misligholdelse af Overdragelsesaftalen i øvrigt i relation til forhold i perioden forud for overtagelsesdagen.

..."

I punkt 4.3 i udkast af 6. oktober 2019 til overdragelsesaftale (bilag 15) indgik følgende formulering:

"eller at Køber, såfremt der påvises forurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv- og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen".

I udkast af 15. november 2019 til overdragelsesaftale (bilag 20) er der med ændringsmarkering foretaget sletning af ovenstående formulering.

I punkt 4.3 i udkast af 29. november 2019 til overdragelsesaftale (bilag 24) og i den endelige version af aftalen (bilag 2) er indsat følgende formulering:

", eller at Køber, såfremt der påvises forurening, herunder overflade-forurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen ... uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger."

Af geoteknisk rapport af 25. oktober 2019 om indledende jordbundsundersøgelse (bilag 9) fremgår:

" ...

I de udførte boringer er der øverst konstateret blandet fyldjord af sand og ler med varierende indhold af humus og byggeaffald i form af tegl- og slagge rester ...

...

Ved projektering eller økonomisk vurdering af ekstrarundering må vi gøre opmærksom på, at der i umiddelbar nærhed af borerne kan være andre jordbunds- og funderingsforhold  
 ...”

Af notat af 29. oktober 2019 om orienterende miljøteknisk undersøgelse (bilag 8) fremgår:

” ...

Der blev påvist lettere forurening i 40 % af fyldjordsprøverne ... Der blev ikke påvist klasse 4 jord, hvilket man dog skal forvente at kunne støde på enkelte steder på grunden.

...

På baggrund af den udførte undersøgelse vurderes det, at det påviste forureningsniveau er på niveau med eller under, med jord man normalt vil kunne forvente i byområdet. Der vil derfor kun være beskedne meromkostninger til jordarbejder  
 ...”

Af skønserklæring af 15. september 2022 fra skønskvind A fremgår:

” ...

### **8. Den overordnede ramme for syn og skøn**

...

Sagen vedrører overdragelsen af RH ApS, der er fuld adkomsthaver til ejendommen matr.nr. p, xxx, Rødovre (“Ejendommen”). Overdragelsen af RH ApS (og dermed Ejendommen) fandt sted den 1. april 2020. Ejendommen skal bebygges med en karrébygning til boligudlejning, hvor TE A/S er bygherre (“TE”), VC A/S (“VC”) er totalentreprenør og ND(“ND”) er underentreprenør. Byggeriet krævede, at man udgravede Ejendommen. Ejendommen er på nuværende tidspunkt udgravet og bebyggelsen er under opførelse med færdigt opført råhus og igangværende kompletteringsarbejder og forventes afleveret ved årsskiftet 2022/2023.

Baggrunden for dette skønstema er bl.a., at parterne er uenige om, hvorvidt størrelsen på omkostninger til forklassificering og supplerende klassificering af Ejendommen er markedskonforme. Herudover er parterne uenige om, hvorvidt omkostninger for håndtering og bortskaffelse af jord på Ejendommen er markedskonforme. Endelig er par-

terne uenige om, hvorvidt baggrunden for at bortkøre jord til kartering er i overensstemmelse med sædvanlig praksis.

Forud for udgravningen af Ejendommen blev CO ("CO") af TE antaget til at foretage geotekniske og miljømæssige undersøgelser og estimere omkostninger til bortskaffelse af byggeaffald og forurening. I den forbindelse foretog CO en forklassificering af jorden ned til intakte aflejringer ved 219 boringer og 770 jordprøver.

Desuden udførtes 10 prøvegravninger til en dybde på 2-2,5 m under terræn jævnt fordelt på grunden. Dette blev ifølge CO udført for at få en opfattelse af omfanget af brokker, tegl og andet byggeaffald i jorden, jf. bilag 1, punkt 3.1. CO udarbejdede i den forbindelse et datanotat dateret august 2020, hvor resultaterne af undersøgelserne fremgår. Datanotatet vedlægges som bilag 1. På tidspunktet for bortskaffelse af jord fra de intakte aflejringer, krævede modtagestationerne, at disse ligeledes skulle være prøvetaget med en prøve pr. 30 ton for, at modtagestationerne ville modtage dem, og ikke, som forudsat af CO, med en prøve pr. 120 ton. CO gennemførte derfor efterfølgende en supplerende klassificering af den intakte jord således, at al jord afleveret til modtagestationerne var klassificeret ved prøver pr. 30 ton. Omkostningerne til COs forklassificering vedlægges som bilag 2 og det bagvedliggende tilbud som bilag 3.

Omkostningerne til COs supplerende klassificering vedlægges som bilag 4 og det bagvedliggende tilbud som bilag 5.

Jorden på Ejendommen blev efterfølgende udgravet med udgangspunkt i COs rapport. En opgørelse af udgravede jordklasser og omkostninger for håndtering og bortskaffelse af jord på Ejendommen vedlægges som bilag 6. Et eksempel på aftaleseddel inklusiv vejelister vedlægges som bilag 7. Jordmængderne angivet i bilag 6 er blevet bortkørt af to omgange; første gang den 7.-23. december 2020 og anden gang mellem den 15. februar 2021 og den 23. juli 2021.

Omkostningerne for håndtering og deponering af jordklasserne angivet i bilag 6 er aftalt mellem VC og ND. Omkostningerne er i den forbindelse opdelt i et grundbeløb for håndtering af ren jord (klasse 0/1) og et tillæg til håndtering af forurenede jord/andre jordklasser, jf. bilag 6. Grundbeløbet er aftalt til kr. 89,00 pr. ton for håndtering af ren jord og omkostninger til byggeplads (angivet som grundbeløb pr. ton i bilag 6). Herefter tillægges et beløb, hvis størrelse afhænger af indholdet i jorden og den anførte jordklasse (angivet som tillæg pr. ton i bilag 6). De sam-

lede omkostninger for håndtering og bortskaffelse af jord udgør således et grundbeløb på kr. 89,00 pr. ton for jorden som ren jord, hvorefter der tillægges et beløb, hvis størrelse afhænger af jordklasse og indhold i jorden/forureningsgrad. TE har i sagen gjort gældende, at beregningen af tillægspriserne er underlagt flere faktorer. Der er bl.a. taget udgangspunkt i forskellige modtagestationers aktuelle prislistor på tidspunktet for aftalen om prisfastsættelsen. Herudover tages der udgangspunkt i de forskellige modtagestationers aktuelle forhold, herunder hvilke modtagestationer, der har kapacitet til at modtage jorden, og hvor langt væk modtagestationerne ligger fra Ejendommen. Tillægspriserne er fastsat som følger af bilag 6, eksempelvis for jord kørt efter januar 2021:

- Klasse 1 med brokker: kr. 163, ekskl. moms
- Klasse 2/3: kr. 111, ekskl. moms
- Klasse 2/3 med brokker: kr. 143, ekskl. moms
- Klasse 4: kr. 233, ekskl. moms

I forbindelse med udgravningen af Ejendommen kunne et område omkring en transformerstation ikke forklassificeres, da der fortsat var strømførende kabler i jorden. VC valgte derfor at køre denne jord til kartering, jf. punkt 1 i redegørelse fra VC, der vedlægges som bilag 8. Omkostningerne til at bortkøre jorden til kartering og efterfølgende bortskaffelse er angivet som karteringsjord i bilag 6.

Skønsmandens vurdering skal foretages på baggrund af det fremlagte materiale, og skønsforretningen kræver ikke besigtigelse af hverken Ejendommen eller byggeriet i øvrigt.

## **9. Generelt om skønsforretningen**

Skønsforretning blev afholdt på E-vej 53, 2610 Rødovre onsdag d. 17. august 2022 kl. 10.00.

...

De enkelte spørgsmål fra rekvirenten blev gennemgået:

I forhold til spørgsmål 1, skal det præciseres, at der er tale om, at omkostningerne var markedskonforme ved tilbudsgivningen i maj 2020. Derudover skal bilag 4 og 5 tilføjes til spørgsmålet.

I spørgsmål 3 skal der henvises til bilag 6 i stedet for bilag 4. I spørgsmål 5 skal der henvises til bilag 8 i stedet for bilag 6.

De enkelte spørgsmål fra modpart 1 blev gennemgået:

Spørgsmål IB manglede i skønstemaet. Følgende spørgsmål skal tilføjes: "I forbindelse med en opgravning som i nærværende sag, hvem klassificerer sædvanligvis om jorden indeholder brokker, rødder eller er "våd jord" og som derfor skal tillægges en merpris"

I spørgsmål II skal der tages udgangspunkt i de udførte forklassificeringer.

Grunden blev ikke besigtiget, da al jorden allerede er bortkøbt.

## 10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

### Spørgsmål 1:

For hver af de anførte omkostninger til COs forklassificering og supplerende klassificering som anført i bilag 2 og 3 samt 4 og 5 bedes skønsmanden vurdere og redegøre for, om disse er markedskonforme.

### Svar på spørgsmål 1:

I bilag 3 (og 2) er følgende omkostninger anført som figur 6:

	Beskrivelse	Omkostninger (kr.)
1)	Indledende vurdering af grunden	20.000
	Mulighed 1	
2)	Forklassifikation 120 tons ved en boring pr. 50 m <sup>2</sup>	185.220
	Mulighed 2	
3)	Forklassifikation 120 tons ved en boring pr. 120 m <sup>2</sup>	134.810
	Mulighed 3	
4)	Forklassifikation 30 tons ved en boring pr. 30 m <sup>2</sup>	394.250
5)	Undersøgelse af bygningsrester	30.000
6)	Udarbejdelse af §8-ansøgning eller miljønotat	25.000

I teksten under figuren, hvor opgaven er beskrevet, står der Model A i stedet for mulighed 1, samt model B i stedet for mulighed 2 – med en pris på 124.810,- i stedet for 134.810 kr. Mulighed 3 er i teksten angivet

til 384.250,- i stedet for 394.250,-. Det forudsættes dog at det er beløbet i tabellen der er det korrekte.

I bilag 2 er anført, at der er faktureret 470.250 kr. excl. moms minus 73.425 kr. på grund af færre analyser, som formodes at svare til følgende delopgaver (pånær 1.000 kr.):

1) Indledende vurdering:	20.000 kr.	
4) Mulighed 3 – forklass:	394.250 kr. =>	minus 73.425 kr.
5) Prøvegravninger:	30.000 kr.	
6) §8-ansøgning:	25.000 kr.	
Total:	469.250 kr. =>	395.825 kr.

Ad 1:

Denne post omfatter en indledende vurdering af grunden, ud fra tidligere undersøgelser inkl. besigtigelse af grunden. Der er umiddelbart også indeholdt et oplæg til forureningsundersøgelser og dialog med myndighederne.

Der er afsat 20.000 kr. til denne post, hvilket svarer til ca. 20-25 timer for en senioringeniør, og dette vurderes at være markedskonformt på daværende tidspunkt.

Forklassificeringer:

I forbindelse med forklassificeringer vil enhedsprisen pr. analyse falde efterhånden som antallet af prøver stiger. Dette skyldes bl.a., at man kan få en bedre pris på analyserne jo flere prøver der skal analyseres. Derudover bliver også selve borearbejdet forholdsmæssigt billigere jo større en opgave er. Endelig skal der udarbejdes den samme rapport og oversigt, ligegyldigt hvor mange prøver der er udtaget, og dette kan derfor også udføres forholdsmæssigt billigere jo flere prøver.

Analyseprisen hos laboratoriet vil sandsynligvis på daværende tidspunkt have ligget mellem 170 og 190 kr./analyse for det antal analyser. Dertil kommer prisen pr. boremeter, som på daværende tidspunkt lå mellem 150 og 300 kr./boremeter samt omkostninger til mobilisering, opbrydning af belægninger mm. Dette kommer dog meget an på hvilken boreentreprenør, der udfører borerne.

Ad 2:

Denne post omfatter forklassificering med analyser pr. 120 tons - med en boring pr. 50 m<sup>2</sup>, svarende til 147 borer til 2,5 m u.t. (i alt 367,5 boremeter) samt 441 jordprøver for jordpakken. Der udtages tre jordprøver pr. boring.

Der er afsat 185.220,-

Analyserne udgør ca. 80.000 kr. Borearbejdet udgør ca. 70.000 kr. Honorar udgør så ca. 35.000 kr.

Dette vurderes at være markedskonformt på daværende tidspunkt.

Ad 3:

Denne post omfatter forklassificering med analyser pr. 120 tons - med en boring pr. 120 m<sup>2</sup>, svarende til 61 boringer til 2,5 m u.t. (152,5 boremeter) samt 305 jordprøver for jordpakken. Der udtages en jordprøve pr. halve meter.

Der er afsat 134.810,-

Analyserne udgør ca. 60.000 kr. Borearbejdet udgør ca. 40.000 kr. Honorar udgør så ca. 35.000 kr.

Dette vurderes at være markedskonformt på daværende tidspunkt.

Ad 4:

Denne post omfatter forklassificering med analyser pr. 30 tons, svarende til 245 boringer til 2,5 m u.t. (612,5 boremeter) samt 1.225 jordprøver for jordpakken. Der udtages en prøve pr. halve meter.

Der er afsat 394.250,-

Analyserne udgør ca. 210.000 kr. Borearbejdet udgør ca. 120.000 kr. Honorar udgør så ca. 65.000 kr.

Dette vurderes at være markedskonformt på daværende tidspunkt.

Ad 5:

Denne post omfatter undersøgelser af bygningsrester i form af 10 prøvegrovninger til ca. 2 m u.t. Dette burde kunne udføres på en enkelt dag.

Der er afsat 30.000,-

Leje af gravemaskine med fører udgør ca. 10.000 kr. Tilsyn med gravearbejdet (ca. 1 dag) udgør ca. 7.000 kr. Honorar til udarbejdelse af notat udgør så ca. 13.000 kr.

Der er en del arbejde i udarbejdelse af notat med dokumentation i form af indmålinger, billeder samt beskrivelse af geologi og affaldsindhold. Dette burde dog kunne gøres på yderligere en dag – altså også ca. 7-

8.000 kr. Denne post vurderes derfor at ligge en smule over markedsprisen på daværende tidspunkt.

Ad 6:

Denne post omfatter udarbejdelse af §8-ansøgning eller miljønotat.

Udarbejdelse af en §8-ansøgning inkl. risikoberegninger i fht. indeklime i de fremtidige boliger ud fra udførte undersøgelser, miljøhistorik og forklassifikation tager nogle dage at udarbejde.

Der er afsat 25.000 kr. til denne post, hvilket svarer til ca. 25-30 timer for en senioringeniør, og dette vurderes at være markedskonformt på daværende tidspunkt.

I bilag 5 (og 4) er følgende omkostninger anført i forhold til supplerende forklassificering:

Vi kan udføre den supplerende forklassificering af intaktjorden for 426.000 kr. ekskl. moms.

Det dækker forklassificering med 1 prøve pr. 30 t jord indenfor det eksisterende forklassificeringsnet, dvs. også uden de felter, hvor der ikke før er forklassificeret.  
Der forklassificeres til kote 17,00 som I har oplyst er udgravningsbund svarende til ca. 3 m under oprindeligt terræn. Den supplerende forklassificering udføres i øvrigt som den allerede gennemførte.

Der var jo aftalt en fast pris på 426.000 kr. ekskl. moms, men da omfanget af arbejdet blev reduceret, skal du have en reduktion, som vi aftalte.

Prisen kan reduceres svarende til antallet af færre forklassificerede felter end de 426.000 kr. er baseret på. Det svarer til 12% svarende til en reduktion fra 426000 til 375000 kr.

Regnestykket lyder: Den oprindelige pris var baseret på 219 felter (235 minus 16 felter, der ikke var boret i 1. runde på grund af elkabler og søer). Herfra skal trækkes de 29 felter (1-29), der udgik - dog modregnet at det lykkedes os at bore i 3 af de 16 felter (31 - 41 og 161), dvs. en reduktion med 26 felter ud af 219 lig 12%.

Der er således udført 193 borer til 3 m u.t. Det forudsættes at der ikke var afgravet noget jord endnu på daværende tidspunkt, således at der er boret helt fra terræn, svarende til i alt 579 boremeter. Ved den indledende forklassificering er der analyseret ned til 1,5 m u.t. og enkelte steder 2 m u.t. Det forudsættes således, at der ved den supplerende forklassificering er analyseret yderligere ca. 550 jordprøver.

I den udførte jordhåndteringsplan, som er vedlagt i bilag 1, er de supplerende analyser ikke umiddelbart inddraget, da der i langt de fleste felter, ikke ligger analyser dybere end 2 m u.t. Det er derfor ikke muligt, at bestemme det helt præcise antal jordprøver der er udtaget.

Den supplerende forklassificering er udført for 375.000 kr., svarende til en enhedspris på ca. 680 kr./analyse. Til sammenligning var enhedsprisen for den indledende forklassificering 321 kr. (394.250 kr./1.225 analyser). I den supplerende forklassificering blev der dog boret gennem de øverste 1,5-2 m før der blev udtaget jordprøver, så den højere enheds-



pris skyldes formentligt en forholdsmæssigt større enhedspris for borearbejdet.

Analyserne udgør ca. 100.000 kr. Borearbejdet udgør ca. 120.000 kr. Honorar udgør så ca. 155.000 kr.

Hvis forudsætningerne er korrekte ligger prisen højere end markedsprisen.

### **Spørgsmål 2:**

Skønsmanden bedes vurdere og redegøre for, om grundbeløbet på kr. 89 for håndtering af ren jord er markedskonformt. Ved besvarelsen af spørgsmål 2 bedes skønsmanden tage udgangspunkt i den geografiske placering og tidspunktet for udgravning og deponering af jorden fra Ejendommen.

### **Svar på spørgsmål 2:**

Grundprisen for håndtering af ren jord i maj 2020 på 89 kr./ton vurderes at være markedskonformt.

Umiddelbart omfatter denne pris selve opgravningen, håndteringen af jorden på pladsen, læsningen på lastbiler og transport til jordmodtager. Dette i sig selv udgør ca. halvdelen af omkostningen. Dertil kommer afgiften for modtagelse af den rene jord.

På daværende tidspunkt var det begyndt at blive svært at komme af med ren jord, og der var ikke så mange modtagere. Grundens beliggenhed i Rødovre, betyder, at jorden f.x. kunne køres ind til de store jordmodtagere i København (NO og RS), som dog er en dyr løsning (ca. 120 kr./ton).

Alternativt kunne jorden køres til en støjvold i nærheden. På daværende tidspunkt var der bl.a. en støjvold i Hillerød og en ved Hyldager Bakker i Albertslund. Prisen for modtagelse af jord ved Hyldager Bakker var på daværende tidspunkt ca. 65 kr./ton.

Endelig var der mulighed for at bruge jorden i et andet projekt, hvis det var indbygningseget og ikke indeholdt brokker eller lign. Det er dog ofte meget svært at få dette til at gå op med logistik og tidsplan. Det er meget svært at prissætte denne løsning, da det afhænger af projekter mm.

**Spørgsmål 3:**

For hver af de anførte tillægspriser i bilag 6 for så vidt angår jordklasser bedes skønsmanden vurdere og redegøre for, om tillægspriserne er markedskonforme. Ved besvarelsen af spørgsmål 3 bedes skønsmanden tage udgangspunkt i den geografiske placering og tidspunktet for udgravning og deponering af jorden fra Ejendommen.

**Svar på spørgsmål 3:**

Den 31-10-2020 udsendte KC nedenstående besked ift. jordmodtagelsespriser: "Prisen vil pr. 1 november 2020 stige med kr. 20,-/ton og igen 1 januar 2021 med yderligere kr. 20,-/ton. Dette betyder således også at varegrupperne, Byjord, tillæg for klasse 2-3 / klasse 2-3 til sortering / klasse 4 stiger tilsvarende".

Dette medførte desuden stigende priser hos de øvrige jordmodtagere, også renjordsmodtagerne.

Dette er formentlig årsagen til nedenstående inddeling i forskellige enhedspriser afhængigt af tidspunkt.

Af bilag 6 fremgår følgende tillægspriser for de forskellige jordklasser:

Før januar 2021:

- Klasse 1 med brokker: 89 kr./ton - ok
- Klasse 2/3: 67,6 kr./ton - ok
- Klasse 2/3 med brokker: 130 kr./ton - ok

Januar 2021:

- Klasse 1 med brokker: 89 kr./ton - ok
- Klasse 2/3: 107,6 kr./ton - ok
- Klasse 2/3 våd jord: 245,7 kr./ton - høj
- Klasse 4: 286 kr./ton - ok

Efter januar 2021:

- Klasse 1 med brokker: 163 kr./ton - høj
- Klasse 2/3: 111 kr./ton - ok
- Klasse 2/3 med brokker: 143 kr./ton - ok
- Klasse 4: 233 kr./ton - ok
- Karteringsjord: 165 kr./ton - ok
- Klasse 1 med rødde: 180 kr./ton - ok
- Klasse 1 våd jord: 153 kr./ton - høj

I vedlagte opgørelse i bilag SS 1 fremgår forklaring af vurderingerne af de enkelte tillægspriser.

#### Spørgsmål 4:

I det omfang, skønsmanden besvarer spørgsmål 1, spørgsmål 2 eller spørgsmål 3 helt eller delvist benægtende, bedes skønsmanden vurdere og redegøre for, hvilken pris, der i så fald er markedskonform for tilsvarende ydelser på det pågældende tidspunkt. Ved besvarelsen af spørgsmål 4 bedes skønsmanden tage udgangspunkt i den geografiske placering og tidspunktet for udgravning og deponering af jorden fra Ejendommen.

#### Svar på spørgsmål 4:

Ved besvarelse af spørgsmål 1 blev enhedsprisen for den supplerende forklassificering vurderet at være højere end markedsprisen.

Den markedskonforme pris for den supplerende undersøgelse ville være i størrelsesordenen:

Analyser	ca. 100.000 kr.
Borearbejde	ca. 120.000 kr.
Honorar	ca. 50.000 kr.
Total	ca. 270.000 kr.

Ved besvarelse af spørgsmål 2 blev enhedsprisen vurderet at være markedskonform.

Ved besvarelse af spørgsmål 3 blev nedenstående enhedspriser vurderet at være højere end markedsprisen. Den vurderede markedskonforme pris er i størrelsesordenen:

Januar 2021:

- Klasse 2/3 våd jord: 245,7 kr./ton => 170 kr./ton

Efter januar 2021:

- Klasse 1 med brokker: 163 kr./ton => 110 kr./ton
- Klasse 1 våd jord: 153 kr./ton => 70 kr./ton

#### Spørgsmål 5:

Med udgangspunkt i redegørelsen, bilag 8, punkt 1, bedes skønsmanden vurdere og redegøre for, om baggrunden for at bortkøre jorden til kartering i det konkrete igangværende byggeri er i overensstemmelse med sædvanlig praksis.

**Svar på spørgsmål 5:**

På grund af strømførende kabler i jorden ved en transformerstation blev det valgt at køre jorden fra dette område til kartering.

Hvis der er risiko for at ramme strømførende kabler i nærheden af en transformerstation, er det sædvanlig praksis ikke at udføre borer i dette område. Dette både på grund af risikoen for borefolkene, men ligeledes fordi det er meget omkostningstungt og til stor gene for brugerne, hvis et kabel overbores.

Som nævnt i notatet, var der derfor to muligheder for håndtering af jorden:

Den kunne køres til kartering, eller den kunne lægges i miler efter opgravningen, hvorfra prøvetagningen så skulle udføres.

Hvis der er tid og plads til at lægge jorden i mellemdepot, vil dette oftest være den billigste løsning fremfor kartering. I notatet fremgår det dog, at der ikke var plads til at oplægge jorden i miler, hvorfor kartering umiddelbart var den mest hensigtsmæssige håndtering af jorden i dette tilfælde.

**Spørgsmål 6:**

I det omfang, skønsmanden besvarer spørgsmål 5 helt eller delvist benægtende, bedes skønsmanden vurdere og redegøre for, hvorledes forholdet skal udføres for at være i overensstemmelse med sædvanlig praksis.

**Svar på spørgsmål 6:**

Som beskrevet i svar på spørgsmål 5, vurderes den udførte håndtering at være i overensstemmelse med sædvanlig praksis.

**Spørgsmål 7:**

Ved besvarelsen af spørgsmål ID og IH bedes skønsmanden inddrage, hvorvidt omkostninger ved eventuelle alternative metoder i den aktuelle situation afhænger af (i) den aktuelle situation hos jordmodtagerne på bortskaffelsestidspunktet og (ii) i hvilket omfang modtagerstationerne kan eller vil modtage jordpartierne uden sortering.

**Svar på spørgsmål 7:**

Ved besvarelse af spørgsmål ID og IH er der angivet et (i) og (ii) med besvarelse af nærværende spørgsmål.

**11. Spørgsmål fra modpart 1**

...

**Spørgsmål IA:**

Ved besvarelse af spørgsmål 2 og 3 bedes skønsmanden tillige inddrage tilbud på enhedspriser og tillægspriser for jordarbejder indhentet af sagsøger iht. Bilag A (retssagens bilag T).

**Svar på spørgsmål IA:**

Ved besvarelse af spørgsmål 2 er det vurderet, at grundprisen for håndtering af ren jord i maj 2020 på 89 kr./ton er markedskonformt. I det indhentede tilbud fra HS fra 9. september 2020 er angivet en enhedspris på 85 kr./ton for læsning, kørsel og deponering af ren jord, hvilket bekræfter, at enhedsprisen er markedskonform.

Ved besvarelse af spørgsmål 3 er følgende priser fra før januar 2021 vurderet som markedskonforme:

- Klasse 1 med brokker: 89 kr./ton
- Klasse 2/3: 67,6 kr./ton
- Klasse 2/3 med brokker: 130 kr./ton

I det indhentede tilbud fra HS fra 9. september 2020 er angivet følgende enheds/tillægspriser for læsning, kørsel og deponering af jord:

- a. Sortering : 60 kr./ton
- b. Klasse 2/3: 115 kr./ton

Ad a: Sorteringstillægget på 60 kr./ton kan sammenholdes med "kl. 1 med brokker" på 89 kr/ton, som er noget højere.

Ad b. Omkostningen på håndtering af klasse 2/3 på 115 kr./ton skal sammenholdes med "klasse 2-3" på 67,5 kr./ton samt grundprisen på 89 kr./ton = 156,50 kr./ton, som også her er noget højere.

Det vurderes dog fortsat at priserne er markedskonforme.

**Spørgsmål IB:**

I forbindelse med en opgravning som i nærværende sag, hvem klassificerer sædvanligvis om jorden indeholder brokker, rødde eller er "våd jord" og som derfor skal tillægges en merpris.

**Svar på spørgsmål IB:**

Det er jordmodtagerne der i sidste ende definerer om jorden indeholder for mange brokker, rødde eller er "våd jord" og derfor skal tillægges en merpris. Hver gang der modtages et læs jord, bliver det visuelt besigtiget for brokker og rødde. Hvis jorden flyder ud, når den læses af, og ikke kan stables, bliver det betegnet som "våd jord".

Når man kører et læs jord afsted kan det køres på en køreseddel, hvor det på forhånd er angivet at det skal til sortering, og hvor sorteringsprisen er en del af modtageprisen. Det er desuden muligt at køre med en køreseddel hvor der ikke som udgangspunkt er sortering på. Hvis jorden i dette tilfælde alligevel skal sorteres, kommer der et sorteringstillæg oveni deponeringsprisen.

Da man kender disse modtagekrav, er det muligt at undgå at jorden enten bliver afvist eller får sorteringstillæg/vådjordstillæg, hvis man inden afsendelsen af jorden har sikret sig, at det overholder modtagekravene hos den enkelte jordmodtager – og at jorden køres med den korrekte køreseddel. Denne vurdering vil normalt blive udført af graveføreren og/eller miljøtilsynet i forbindelse med opgravning af jorden.

**Spørgsmål IC:**

Hvor mange brokker eller rødde procentvis skal der være i et læs jord, for at der kan opkræves en merbetaling fra modtagerstationen.

**Svar på spørgsmål IC:**

Modtageanlæg for ren jord må som udgangspunkt ikke modtage jord med affald i – herunder brokker. Her vil der altså altid blive krævet sorteringstillæg - eller jorden vil blive afvist - hvis der er brokker i. Nogle anlæg for lettere forurenede og forurenede jord har en miljøtilladelse til at modtage jord med en vis mængde affald, herunder brokker. Så det er forskelligt fra anlæg til anlæg, hvor store mængder brokker de har tilladelse til at modtage i jorden.

Hos KC, som kun modtager lettere forurenede jord (klasse 2-3), må der fx ikke være brokker eller andet affald i jorden, og de kan ikke sortere jorden på anlægget, så jorden bliver afvist, hvis der er brokker i. De vil ligeledes ikke have, at der er rødder eller lign. i jorden. Det er en visuel bedømmelse hver gang, og der er en ganske lille bagatelgrænse. Hos RS på S-vej kunne man i maj 2020 aflevere klasse 2-3 jord med og uden brokker, og prisen var nogenlunde den samme, evt. 10 kr. forskel. Man har hos RS valgt at sortere al klasse 2, 3 og 4 jord, og sorteringsafgiften er derfor en del af prisen.

De fleste jordmodtagere til klasse 4 jord, sorterer jorden under alle omstændigheder ligesom RS, og accepterer derfor brokker i jorden. Med indholdet af rødder mm er det anlæggene selv der definerer, men de ønsker det som udgangspunkt ikke i jorden, da det besværliggør håndteringen af jorden. Men det er altså de enkelte anlæg, der selv definerer hvor mange rødder, der må være i jorden, før de opkræver tillæg eller afviser jorden.

### **Spørgsmål ID:**

Findes der andre alternative og billigere metoder til at aflevere jorden fra nærværende opgravning fx ved at separere uønskede genstande i jorden på pladsen mv., og i bekræftende fald bedes den/de alternative metoder beskrevet med oplysning om prisen ved den eller de alternative metoder.

### **Svar på spørgsmål ID:**

Det vil sandsynligvis være muligt at anvende alternative og billigere måder at bortskaffe jorden fra udgravningen på. Jorden som var forklassificeret som ren (klasse 0-1) og lettere forurenede (klasse 2-3) kunne sandsynligvis bortskaffes til andre jordmodtagere til en lidt billigere pris, hvis man havde tid og kendskab til mulige projekter der kunne modtage jorden.

Der bliver lavet en del støjvolde i Hovedstadsområdet, og flere af dem må gerne modtage både ren og lettere forurenede jord. Derudover har flere af de større entreprenører deres egne jordtipper, hvor de modtager jord, som de bruger i andre projekter eller støjvolde. For at komme af med jorden dertil, kræver det dog oftest, at det er den aktuelle entreprenør, der transporterer jorden, og nogle gange også udgraver jorden. Endelig er det muligt - hvis man er heldig - at finde et andet projekt, som kan bruge jorden. Hvis det lykkes at få dette til at gå op med tidsplan, logistik mm, så er der mange penge at spare. Det er dog meget sjældent at det lykkes.

Fælles for ovenstående modtagere vil være, at der ikke må være brokker, grene, rødder o.lign. i jorden - i hvert fald kun en meget lille mængde. Derfor ville en del af jorden skulle sorteres inden bortkørsel. Hvis der er uønskede genstande i jorden, kan dette frasorteres på pladsen ved flere forskellige metoder:

1. Uønskede genstande kan frasorteres ved håndkraft, hvis der er tale om færre og lidt større genstande. Fx større rødder, kloakrør eller lign. Denne metode vil ikke være hensigtsmæssig, hvis der forekommer mange brokker, teglstykker eller lign. i jorden.

Dette vurderes ikke at være en billigere metode end sortering hos modtageren, med mindre der er tale om enkelte større uønskede genstande i jorden.

2. Uønskede genstande kan ligeledes frasorteres med en risteskovl. Fx murstensbrokker i jord kan frasorteres på denne måde, men det kræver at jorden er forholdsvis løs, da den ellers slet ikke kan komme igennem "risten". Denne "ristning" vil betyde en væsentlig længere tid til afgravning af jorden.

Selvom mursten og øvrige uønskede genstande er blevet sorteret fra ved denne "ristning", vil der sandsynligvis fortsat være mange mindre stykker mursten mm, som flere modtagesteder heller ikke vil have i jorden.

Dette vurderes ikke at være en billigere og mere hensigtsmæssigt metode end sortering hos modtageren, da det vil tage uforholdsmæssigt meget tid.

3. Endelig er det muligt at stille et egentligt sorteringsanlæg op på pladsen - hvis der er plads til et sådant, da det kræver forholdsvis meget plads. Ved denne løsning er det ligeledes nødvendigt, at jorden er forholdsvis "løs", så den kan komme igennem de forskellige "riste".



(i – spørgsmål 7):

Vurdering af hvorvidt omkostninger ved eventuelle alternative metoder i den aktuelle situation afhænger af den aktuelle situation hos jordmodtagerne på bortskaffelsestidspunktet

Omkostningerne ved de tre opridsede alternative metoder afhænger umiddelbart ikke af den aktuelle situation hos jordmodtagerne på bortskaffelsestidspunktet

(ii –spørgsmål 7):

Vurdering af hvorvidt omkostninger ved eventuelle alternative metoder i den aktuelle situation afhænger af i hvilket omfang modtagerstationerne kan eller vil modtage jordpartierne uden sortering.”

Omkostningerne ved de tre opridsede alternative metoder afhænger meget af i hvilket omfang modtagerstationerne kan eller vil modtage jordpartierne uden sortering.

#### **Spørgsmål IE:**

Er den af CO udførte forklassificering jf. bilag 1-3 udløst af et særligt krav fra miljømyndighedernes side eller er der tale om et generelt myndighedskrav, at al overskudsjord fra et byggeri i byzone uanset forventet forureningsniveau skal undersøges for forurening dvs. forklassificeres inden overskudsjorden kan bortkøres - eller er kravet specifikt for nærværende ejendom.

#### **Svar på spørgsmål IE:**

Al jord, der håndteres og bortkøres fra et områdeklassificeret areal, skal dokumenteres i henhold til ”Jordflytningsbekendtgørelsen BEK nr. 1452 af 07/12/2015”.

Dokumentationen kan enten foregå inden jorden opgraves (forklassificering), efter opgravning men inden bortkørsel (Klassificering fra miler) eller hos modtageren (kartering). Inden jorden flyttes væk fra grunden, skal jordflytningen anmeldes til kommunen, som skal acceptere den valgte dokumentationsmetode samt modtager af jorden.

Det er ikke alle modtagere der kan foretage kartering af jorden efter modtagelse, og anlæggene skal derfor være godkendt til det. Man vil ikke risikere, at der bliver kørt forurenede jord ud på et sårbart areal.

Den udførte forklassificering er således ikke direkte udløst af et særligt krav fra miljømyndighedernes side, men der er tale om et generelt myndighedskrav om, at al overskudsjord fra et byggeri i byzone, uanset forventet forureningsniveau, skal undersøges for forurening - enten inden bortkørsel eller hos modtageren. Kravet er således ikke specifikt for nærværende ejendom.

**Spørgsmål IF:**

Hvad er "våd jord"?

**Svar på spørgsmål IF:**

"Våd jord" er en betegnelse som jordmodtagerne har, da det som regel koster et tillæg at håndtere denne type jord. Der skelnes imellem om jorden er "stabelbar" eller ej – altså om jorden kan lægges op i en egentlig bunke, eller om den flyder ud.

RS definerer fx "våd jord" som jord der flyder ud og ikke kan stables.

**Spørgsmål IG:**

Er det et sædvanligt krav fra modtagerstationerne, at der skal foretages prøver pr. 30 ton for bortskaffelse af jord fra de intakte aflejringer.

**Svar på spørgsmål IG:**

I "Jordflytningsbekendtgørelsen BEK nr. 1452 af 07/12/2015", der anvendes i forbindelse med flytning og håndtering af overskudsjord, fremgår det, at fyldjord som udgangspunkt skal klassificeres med en prøve pr. 30 tons. Intakt jord derimod – hvis man altså er udenfor et kortlagt areal – kan som udgangspunkt håndteres frit, hvis der foreligger en ren jordprøve (kategori 1) pr. 50 m<sup>2</sup> af overfladen af de intakte aflejringer:

I Bilag 1 står bl.a. følgende:

*Tabel 1 – Prøveantal <sup>o</sup> med henblik på analyse*

Jordens placering forud for flytning:	Minimumsprøveantal ved jordflytning	Anvendelse, som fordrer, at jorden er uforurenet
Jord fra kortlagte arealer	1 prøve pr. 30 ton <sup>2)</sup>	1 prøve pr. 30 ton <sup>2)</sup>
Jord fra klassificerede områder og offentlige vej-arealer - dog ikke kortlagte arealer inden for områderne Jord fra godkendte modtageanlæg <sup>3)</sup>	1 prøve pr. 120 ton	1 prøve pr. 30 ton
Jord som kommunalbestyrelsen, jf. § 14, stk. 1, har kategoriseret i kategori 1, jf. bilag 3.	Ingen analyser	Ingen analyser
Jord som kommunalbestyrelsen, jf. § 14, stk. 1, har kategoriseret i kategori 2, jf. bilag 3.	Ingen analyse	
Jord som kommunalbestyrelsen, jf. § 14, stk. 1, har kategoriseret i kategori 2, jf. bilag 3, og som ønskes nedkategoriseret til kategori 1. Jord fra godkendte modtageanlæg, som ønskes nedkategoriseret	1 prøve pr. 30 ton	1 prøve pr. 30 ton

1) Kravene til prøveantal er som udgangspunkt gældende for fyldjord og overjord. Når det på kortlagte arealer og arealer, hvor der er viden om forurening i jorden udover kategori 2-jord, jf. bilag 3, skal godtgøres, at intaktjorden fra et areal enten som helhed eller fra et bestemt niveau kan henføres til kategori 1, jf. bilag 3, skal der foretages mindst én prøve pr. 50 m<sup>2</sup> fra den øverste del af de intakte aflejringer. Alle jordprøver skal kunne henføres til kategori 1, jf. bilag 3.

Der står desuden:

Tabel 1 angiver minimumsprøveantal, fordi det kan forekomme, at modtageren kræver flere analyser.

I bilag 3 står bl.a. følgende:

### *Inddeling i forureningskategorier*

*Inddeling i forureningskategorier (kategorisering) sker på baggrund af resultater af kemiske analyser, jf. bilag 1 og 2. Dog kan intaktjord, som ved analyser i toppen af intaktjorden er godtgjort uforurenet, jf. bilag 1, kategoriseres i kategori 1 uden analyser.*

Det er dog (som bl.a. beskrevet i Bilag 1), den enkelte jordmodtagers eget valg, om de vil acceptere denne prøvetagningstæthed, eller om de vil have yderligere analyser – også selvom kommunen har anvist jorden med færre analyser.

Hvis jordmodtagerne frygter, at der kunne være en eller anden form for forurening i den intakte jord, er det ikke unormalt, at de også kræver fuld analysetæthed på den intakte jord. Dette vil dog som regel kun være tilfældet, hvis det er en meget følsom jordmodtager, som fx en grusgrav eller hvis der er særlige forureningsforhold der gør sig gældende.

Det er således ikke et sædvanligt krav fra modtagestationerne, at der skal foretages prøver pr. 30 ton for bortskaffelse af jord fra de intakte aflejringer – men det er en mulighed/risiko, især hos sårbare/følsomme modtagere.

**Spørgsmål IH:**

Der er kørt 4.187,59 tons jord til kartering for et beløb på kr. 794.595,20 ekskl. moms under henvisning til, at der ikke kunne foretages jordprøver.

Skønsmanden bedes oplyse, om der i den givne situation var alternative løsninger end at sende jorden til kartering og i bekræftende fald beskrive disse muligheder og omkostningerne ved de mulige alternative løsninger.

### **Svar på spørgsmål IH:**

Som alternativ til forklassificering, som ikke var muligt, og at sende jorden til kartering hos modtageren, er der følgende løsninger:

1. Lægge jorden i mellemdepot på grunden, og prøvetage derfra
2. Lægge jorden i mellemdepot på godkendt sted udenfor grunden, og prøvetage derfra

(i – spørgsmål 7):

Vurdering af hvorvidt omkostninger ved eventuelle alternative metoder i den aktuelle situation afhænger af den aktuelle situation hos jordmodtagerne på bortskaffelsestidspunktet

Omkostningerne ved de to opridsede alternative metoder afhænger umiddelbart ikke af den aktuelle situation hos jordmodtagerne på bortskaffelsestidspunktet

(ii –spørgsmål 7):

Vurdering af hvorvidt omkostninger ved eventuelle alternative metoder i den aktuelle situation afhænger af i hvilket omfang modtagerstationerne kan eller vil modtage jordpartierne uden sortering.”

Omkostningerne ved de to opridsede alternative metoder afhænger ikke af i hvilket omfang modtagerstationerne kan eller vil modtage jordpartierne uden sortering.

### **Spørgsmål II**

Kan skønsmanden ud fra det givne materiale vurdere, hvad omkostningerne for at fjerne jorden beliggende under gennemsnit af 1,3 m ville have været, forudsat at den øverste gennemsnit på 1,3 m jord var blevet fjernet, som tilbudt i skønstemaets bilag A (retssagens bilag T)?

### **Svar på spørgsmål II:**

Ud fra den udførte forklassificering var der følgende jordmængder og jordtyper fra 1,3 til 3,6 m u.t. (som var den angivne udgravningsdybde):  
 Ca. 33.000 tons klasse 0-1 jord, heraf ca. 27.660 tons intakt jord  
 Ca. 400 tons klasse 2-3 jord  
 Ca. 10 tons klasse 4 jord

Det er forudsat, at alle de felter, som ikke er klassificeret i jordhåndteringsplanen (Bilag 1) var ren jord. Det er desuden forudsat, at jorden ikke skulle sorteres, da størstedelen var intakt jord. Der er ikke en pris for våd jord, som derfor ikke er medtaget.

Ved anvendelse af de i bilag A angivne enhedspriser, vurderes omkostningerne for at fjerne jorden beliggende under 1,3 m at have været (excl. moms):

33.000 ton kl. 0-1 jord x	85 kr./ton =	2.805.000 kr.
400 ton kl. 2-3 jord x	115 kr./ton =	46.000 kr.
10 ton klasse 4 jord x	365 kr./ton =	3.650 kr.
Total :		2.854.650 kr.
..."		

Af supplerende skønserklæring af 16. november 2022 fra skønskvinde A fremgår:

" ...

## 8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

### Spørgsmål SS 1:

Skønskvinden har ved sin besvarelse af spørgsmål 3 oplyst, at de i bilag 6 fremlagte tillægspriser for så vidt angår klasse 2/3 våd jord (januar 2021), klasse 1 med brokker (efter januar 2021) og klasse 1 våd jord (efter januar 2021) er højere end markedsprisen.

Skønskvinden har herudover ved sin besvarelse af spørgsmål 4 vurderet, at den markedskonforme pris er i følgende størrelsesorden:

"Januar 2021:

- Klasse 2/3 våd jord: 245,7 kr./ton => 170 kr./ton

Efter januar 2021:

- Klasse 1 med brokker: 163 kr./ton => 110 kr./ton

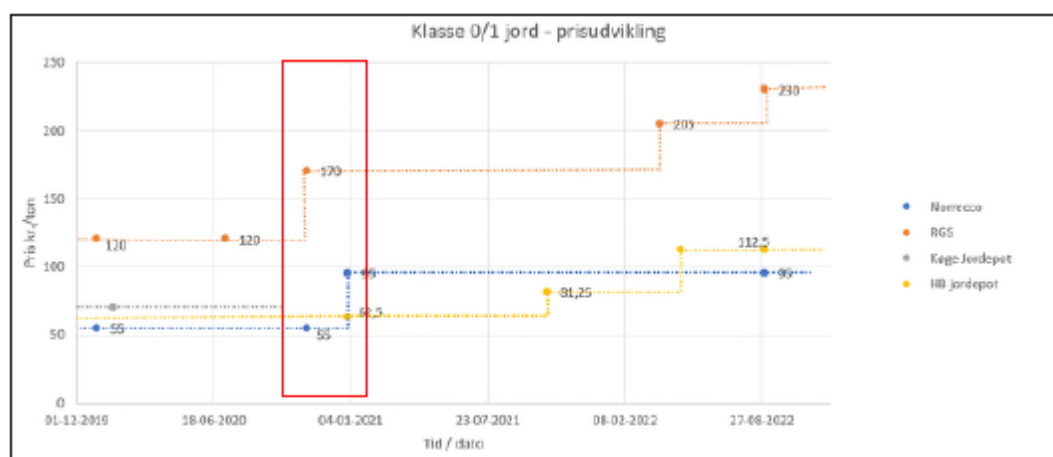
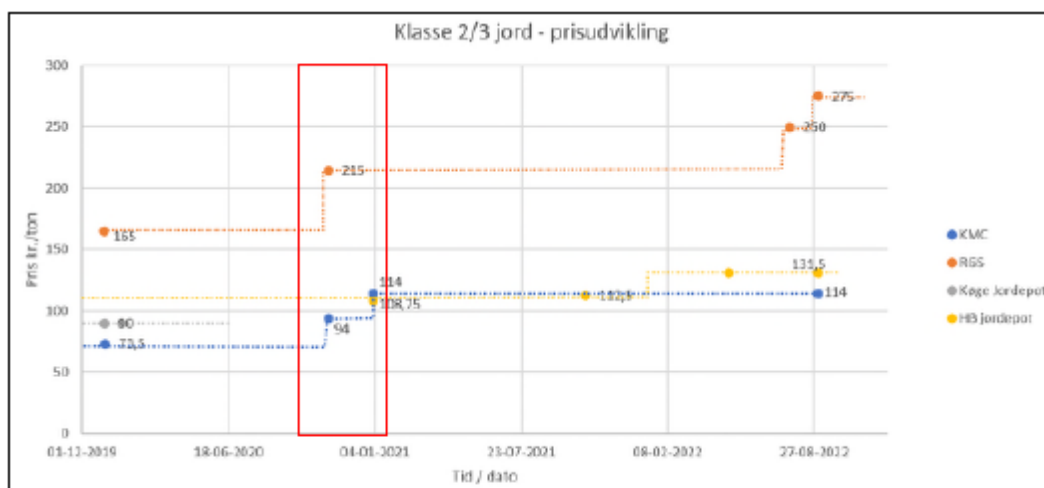
- Klasse 1 våd jord: 153 kr./ton => 70 kr./ton"

Skønskvinden bedes oplyse, hvorvidt skønskvinden ved sin vurdering har taget højde for den generelle prisudvikling undervejs i perioden.

Herudover bedes skønskvinden foretage en tilsvarende vurdering for så vidt angår klasse 2/3 våd jord (januar 2021), klasse 1 med brokker (efter januar 2021) og klasse 1 våd jord (efter januar 2021) med udgangspunkt i de i bilag 9 fremlagte prislister for 2020 og frem.

### Svar på spørgsmål SS 1:

Skønskvinden har i sin tidligere vurdering taget højde for den generelle prisudvikling undervejs i perioden, som er opridset nedenfor:



Som det fremgår af kurverne, er der sket en stor prisstigning for modtagelse af jord lige omkring januar 2021. Som det også fremgår af kurven, er RS den dyreste af modtagerne for både ren og lettere forurenede jord.

I bilag 9 er fremlagt prislister for 2020 og frem fra RS. Der foreligger prislister for følgende perioder:

- Pr. 1. juli 2020
- Pr. 1. november 2020 (denne er således gældende "januar 2021" og "efter januar 2021")
- 1.-30. april 2022

Prisliste Jord - Region Øst.		
	Varenr.	Selivej Kr./ton
<b>Udokumenteret jord</b> (Der foreligger ikke analyser på jorden, eller analyser er utilstrækkelige)		
<b>Jord til kartering, grundpris</b> (Jord fra områdeklassificeret område, offentlige arealer, vejarealer)	8100/8130	60,00
Tillæg for kl. 0/1	8500	140,00
Tillæg for kl. 2/3	8520	215,00
Tillæg for kl. 4, ses under kl. 4 tillæg		
Analysetilæg ved partier under 30 ton	9000	995,00
<b>Jord til fastpris - mindste fakturering 10 tons/kalender uge</b> (Jord fra områdeklassificeret område, offentlige arealer, vejarealer, uden mistanke om forurening)		
	8120	290,00
<b>Tillæg for kl. 4 jord</b>		
Let olie 0-500 mg/kg	8600	400,00
Let olie 501-1.000 mg/kg	8601	425,00
Let olie 1.001-2.500 mg/kg	8602	500,00
Let olie 2.501-5.000 mg/kg	8603	575,00
Let olie 5.000-8.000 mg/kg	8604	800,00
Tung olie 300-500 mg/kg	8610	445,00
Tung olie 501-1.000 mg/kg	8611	515,00
Tung olie 1.001-2.500 mg/kg	8612	625,00
Tung olie 2.501-5.000 mg/kg	8613	800,00
<b>Fordokumenteret jord</b> (Der foreligger analyser på jorden, som udgangspunkt én analyse pr. 30 ton)		
Dokumenteret kl. 0/1 jord	8000	170,00
Dokumenteret kl. 0/1 ren jord m/brokker	8030	220,00
Dokumenteret kl. 0/1 jord, våd	8032	220,00
Dokumenteret kl. 2/3 jord	8031	215,00
Dokumenteret kl. 2/3 ren jord m/brokker	8020	265,00
Dokumenteret kl. 2/3 jord, våd	8033	265,00
<b>Let olie (C6-C20)</b>		
Let olie 0-500 mg/kg	8700	400,00
Let olie 501-1.000 mg/kg	8701	425,00
Let olie 1.001-2.500 mg/kg	8702	500,00
Let olie 2.501-5.000 mg/kg	8703	575,00
Let olie 5.000-8.000 mg/kg	8704	800,00
<b>Tung olie (C20-C35)</b>		
Tung olie 300-500 mg/kg	8710	445,00
Tung olie 501-1.000 mg/kg	8711	515,00
Tung olie 1.001-2.500 mg/kg	8712	625,00
Tung olie 2.501-5.000 mg/kg	8713	800,00
<b>Diverse håndteringslæg</b>		
Tillæg for våd jord	9050	50,00
Tillæg for maskinsortering	9040	50,00
Tillæg, Håndsortering pr. læs (Gives som x1, x2 eller x3 i hhv. vurdering af mængden)		500,00

Alle priser er ekskl. moms.  
Gældende pr. 1. november 2020. Der tages forbehold for ændringer.

Klasse 2/3 våd jord (januar 2021 = prisliste gældende pr. 1. november 2020): Dokumenteret Klasse 2/3, våd jord = Total 265 kr./ton

Klasse 1 med brokker (efter januar 2021 = prisliste gældende pr. 1. november 2020): Dokumenteret klasse 0/1 ren jord m/brokker = 220 kr./ton

Klasse 1 våd jord (efter januar 2021 = prisliste gældende pr. 1. november 2020): Dokumenteret klasse 0/1 ren jord, våd = 220 kr./ton

Det skal dog her bemærkes, at det er standard prislisen for modtagelse af jord hos RS. I forbindelse med projekter med større jord-mængder, er det, ved indhentning af tilbud, muligt at få lavere priser end de angivne. Desuden er der andre og billigere modtagere af jorden end RS, f.x. kunne klasse 2/3 jorden modtages hos KC til ca. 140 kr./ton i perioden – også som våd jord.

Vurderingen af den markedskonforme pris ud fra ovenstående er således fortsat følgende:

Januar 2021:

- Klasse 2/3 våd jord: 245,7 kr./ton => 170 kr./ton

Efter januar 2021:

- Klasse 1 med brokker: 163 kr./ton => 110 kr./ton
- Klasse 1 våd jord: 153 kr./ton => 70 kr./ton

Hvis man derimod, af forskellige årsager, i perioden udelukkende kunne bortskaffe jorden til RS, så passer de afregnede priser ok:

Januar 2021:

- Klasse 2/3 våd jord: 245,7 kr./ton

Efter januar 2021:

- Klasse 1 med brokker: 163 kr./ton
- Klasse 1 våd jord: 153 kr./ton

### **Spørgsmål SS 2:**

Skønskvinden har ved sin besvarelse af spørgsmål ID oplyst følgende: "Det vil sandsynligvis være muligt at anvende alternative og billigere måder at bortskaffe jorden fra udgravningen på.

Jorden som var forklassificeret som ren (klasse 0-1) og lettere forurenset (klasse 2-3) kunne sandsynligvis bortskaffes til andre jordmodtagere til en lidt billigere pris, hvis man havde tid og kendskab til mulige projekter der kunne modtage jorden."

Ved bortskaffelse af jorden i den aktuelle situation var der tilstedeværelse af brokker, grene, rødder i jorden, jf. bilag 1, 6, 7 og 8.



Skønskvinden bedes oplyse, hvorvidt der i den aktuelle situation kunne have været anvendt billigere metoder til at bortskaffe jorden fra udgravningen på. Skønskvinden bedes ved besvarelsen tage udgangspunkt i de fremlagte bilag og sagens beskrivelse i skønserklæringens punkt 8.

### **Svar på spørgsmål SS 2:**

Den overskudsjord, som indeholdt brokker, grene eller rødder skulle have været sorteret først, hvis det skulle have været bortskaffet på alternative eller billigere måder.

Denne sortering ville dog formentlig have betydet, at det ikke ville ende med at være billigere. Både omkostningerne til en sortering på pladsen og en sortering på et eksternt anlæg ville formentlig overstige den besparelse der ville være ved alternative bortskaffelsesmuligheder. Derudover ville modtagerne ved alternative løsninger sandsynligvis heller ikke modtage jorden efter sorteringen, fordi den formentlig ikke ville være helt uden indhold af brokker, grene mm.

### **Spørgsmål SS 3:**

Skønskvinden har ved sin besvarelse af spørgsmål IG oplyst følgende: "Det er således ikke et sædvanligt krav fra modtagestationerne, at der skal foretages prøver pr. 30 ton for bortskaffelse af jord fra de intakte aflejringer – men det er en mulighed/risiko, især hos sårbare/følsomme modtagere."

I den aktuelle situation var det et krav fra modtagestationerne, at der skulle tages prøver pr. 30 ton. Desuden viste den intakte jord sig at være forurennet, hvorfor dette forhold ej heller kunne undgås i det aktuelle tilfælde.

Skønskvinden bedes vurdere, hvorvidt det i den aktuelle situation var nødvendigt at foretage prøver pr. 30 ton.

### **Svar på spørgsmål SS 3:**

Såfremt det i den aktuelle situation var et krav fra de mulige modtagestationer, at der skulle tages prøver pr. 30 ton, var det nødvendigt at foretage prøver pr. 30 ton.

Forurennet jord, hvad enten det er intakt eller ej, kan typisk bortskaffes med en prøve pr. 120 tons til f.eks. KC. Der er dog modtagere, som vil kræve en prøve pr. 30 tons.

Prøveantallet afhænger således bl.a. af jordmodtageren og deres krav.  
..."

### **Forklaringer**

B, C, D, E, F, G, H, I, J og skønskvinde A har afgivet forklaring.

**B** har forklaret blandt andet, at han beskæftiger sig med byggeri. Han er murer og bygningsingeniør. Han er godt kendt inden for branchen.

Han og hans kompagnon fik kontor hos kompagnonens fars tømrervirksomhed. Det var på en del af den i sagen omhandlede grund. Han tegnede en bygning, som de lejede ud til Rødovre Kommune. Frem til omkring 2019 var kommunen lejer af bygningen. På et tidspunkt fik kompagnonen alzheimer, og det var gået galt med nogle investeringer for ham. Kompagnonens familie var i økonomiske problemer. Han aftalte med kompagnonens familie, at han tog over og styrede økonomien.

I forbindelse med møder, han havde både med den daværende borgmester og kommunaldirektør, nævnte de på et tidspunkt, at nu ville man lave den gamle lokalplan om. Man havde en lokalplan med håndværkere og kontorer. Det skulle laves om til boliger. Som en væsentlig del af denne udvikling af Rødovre centrum indgik den omtalte grund, som familien KK ejede. Det endte med, at de sammenlagde de arealer, som han havde købt, og de arealer, som familien ejede. De havde herefter i fællesskab et stort areal. Det er det, som man i lokalplanen kalder areal E og F.

Forevist lokalplan 145 (bilag 4, ekstraktens side 244) forklarede han, at de ikke havde areal G. Lokalplanen blev sendt til ham i januar 2019. Kommunen spurgte, om han havde kommentarer til planen. I februar havde han nogle møder med den tekniske direktør, kommunaldirektøren og stadsarkitekten, hvor de blev enige om, hvordan denne lokalplan skulle rettes, for at det passede dem. Han havde det trumfkort, at hvis han ikke kunne lide lokalplanen, så blev kontorhuset bare liggende, og så ville den væsentligste del af lokalplanen ikke kunne gennemføres. Han måtte forklare politikerne og embedsmændene, at det kostede dem en del penge at rive bygningen ned. Det kunne de ikke gøre, uden at de fik noget kompensation for det. Derfor blev de enige om med borgmeste-

ren om, at de fik nogle kompensationsarealer rundt omkring, som udgjorde 14-1500 kvadratmeter og dermed et par tusind etagekvadratmeter til en pris på omkring 7.000 kr. svarende til omkring 14 mio. kr.

Forevist lokalplan 145 (bilag 4, ekstraktens side 245) forklarede han, at man allernederst kan se selve rådhuset. De blev enige om, at de beholdt udnyttelsesgraden, men at de ikke måtte bruge strædets areal eller tillægsarealer i deres beregning af friarealer. Det gjorde, at man i princippet fik en bebyggelsesprocent, som var i nærheden af 180 i stedet for 160.

Både kommunen og han var interesseret i, om den høje bebyggelsesprocent kunne udnyttes. Derfor lavede de på en meget tidligt tidspunkt skitser af den ene og den anden side af strædet for at dokumentere, at de kunne have de etagekvadratmeter. Noget meget væsentligt ved etagekvadratmeter var, om man kunne have de parkeringspladser, som foreskrives i lokalplanen. Der blev i juni måned 2019 lavet en aftale med kommunen. I februar måned var de blevet nogenlunde enige om, hvordan lokalplanen skulle se ud. Kommunen lavede en tillægslokalplan, som blev vedtaget i august-september måned, hvor de fik rettet hans ønsker ind i det. Kommunen skulle selv afholde alle udgifterne i forbindelse med strædet.

Forevist betinget aftale (bilag 3, ekstraktens side 171) forklarede han, at de ikke skulle blande sig, hvordan kommunen anlagde strædet. Der var to steder på arealet, hvor der var en forurening. Det ene sted var ved ejendommen i nord og ved E-vej. Det andet sted var ved den kommunale ejendom, der hed Diamanten. Det var i begge tilfælde olieudslip og lignende. Det var kommunen, der havde oplyst ham om, hvor de forskellige forureninger var. Kommunen var helt opmærksom på, at i strædet var der den eneste kraftige forurening derude. Han fik ret til at beregne byggeretskvadratmeter, men måtte ikke bruge det til friarealer. I udkastet til lokalplanen stod der, at der skulle være friarealer på 40 %. Den tekniske direktør sagde, at de bare kunne lave det om til 30 %. Under deres undersøgelse af, hvordan de kunne indrette bygningen med friarealer og parkeringer, fandt de ud af, at de godt kunne have de 40 %. Derfor bibeholdt de 40 % som krav i lokalplanen.

Han husker ikke rigtig, hvornår han begyndte at tænke på, at ejendommen skulle sælges videre. De havde arbejdet sammen med L, som er direktør hos EDC. L havde fundet TE som køber. Han vidste, at TE ejede naboarealet, der ligger øst for. De kunne kun på det tidspunkt tale om området F, fordi kommunen havde planen om at lave et rådhusanneks. For at man kunne placere det på en god måde, skulle man have noget af deres jord. Da man ikke stadigvæk ikke ville betale, gik de ind i en snak om mageskifte. Det influerede på den måde, at der i deres aftale i starten var nogle forbehold,

fordi de skulle sælge området E ud af RH. På et tidspunkt sagde C, at hvis de nogensinde ville sælge det andet, så skulle de bare snakke om det. De fik udskilt område E fra RH, så de til sidst kun ejede område F. Prisen på de 7.000 pr. byggeretskvadratmeter var det, der blev aftalt. De syntes, at det var i underkanten, og C syntes, at det var for højt.

Forevist mail af 10. maj 2019 (bilag P, ekstraktens side 165) forklarede han, at han aldrig før havde hørt ordet "bygbar", og at han ikke vidste, hvad det betød. Men han går ud fra, at når man sagde "bygbar", så mente man, at det var en grund, som man kunne bygge på "uden de store sværds slag". Han kan ikke huske, om ordet "bygbar" er et ord, som i øvrigt er blevet brugt under forhandlingerne eller i korrespondancen mellem dem.

D var deres husadvokat. Det rent juridiske i kontrakterne tog D sig af. Det faktuelle i kontrakterne hjalp han selv med. Baggrunden for den geotekniske rapport var, at de skulle have et entydigt grundlag at sælge på. Derfor satte han E i gang. Ejendommen skulle afleveres ryddelig-gjort. Han havde fået gravet i forbindelse med de byggerier, de havde lavet derude, så han mente, at han kendte bundforholdene. Han havde set de undersøgelser, som var lavet, og som var tilgængelige. Han kunne se, at det var fin jord.

Jordbundsundersøgelsen understøttede, at der var en normal god byggegrund, der var overfladeforurenet, som al jord er i alle store byer i Danmark. Der var noget jord i overfladen, som var fyldjord, og det var en god stabil byggegrund, når man kom længere ned.

Forevist miljønotat (bilag 8, ekstraktens side 378) forklarede han, at miljønotatet viste nogenlunde det samme som den geotekniske rapport. Der var ikke nogen problemer i noget af det. Han havde erfaring med, hvordan jorden så ud i den sydlige del af arealet, men ikke i den nordlige del, som de havde købt til senere, og hvor der lå bygninger. Men undersøgelserne viste, at jorden var sådan, som han havde forventet.

Hvis der var spørgsmål om det juridiske i kontrakten, så var det D, der førte ordet, og hvis der var noget om det praktiske, så spurgte D ham. Han gik ud fra, at det, de solgte, var en byggegrund, som var i overensstemmelse med det, som E havde skrevet i sine rapporter. Det var også derfor, at de var vedhæftet kontrakten. I starten gik han ud fra, at de hos TE var professionelle byggefolk. Derfor gik han ud fra, at man kunne læse, hvad der stod i rapporterne. Desuden stod det ret tydeligt i de garantier, de som sælger stillede.

Forevist overdragelsesaftale (bilag 2, ekstraktens side 497) forklarede han, at det blev drøftet, at ejendommen var områdeklassificeret som lettere forurenet. En-

hver, der beskæftiger sig med byggeri, ved, at jord i en storby er overfladeforurenede. Forevist overdragelsesaftale (bilag 2, ekstraktens side 489), pkt. 4.3, forklarede han, at sælger har foretaget de beskrevne arbejder. Det var HS, der gjorde det. De vidste, at ejendommen var forurenede, for det stod i Es rapport. Det har aldrig været tanken, at han skulle indestå for, at køber fik en ejendom, der slet ikke var forurenede. Der var en stor del af ejendommen, som de ikke kunne se, hvordan så ud. De måtte forudsætte, at den del, som de ikke kunne undersøge, var ligesom den del, som de undersøgte. Sælger skulle betale for det, hvis der viste sig at være forurening af en sådan art, at kommunen krævede, at der slet ikke måtte bygges boliger på arealet. Det var ikke sådan, at sælger skulle betale, hvis der lå nogle tons klasse 4-jord. Det var ikke det, de talte om. Det, som de talte om, var, om man kunne bygge sådan, som det var vist i skitserne. Spørgsmålet var, om der ville være noget specielt, som adskilte sig fra det, som miljørapporten viste. Forevist overdragelsesaftale (bilag 2, ekstraktens side 497), pkt. 9.7, forklarede han, at det anførte om forurening svarer til pkt. 4.3. I forbindelse med udformning af kontrakten har han spurgt E og F vedrørende praktiske spørgsmål.

Forevist mail af 23. marts 2020 (bilag 13, ekstraktens side 510) forklarede han, at F havde ringet til ham om, at de var ved at være færdige, og at han skulle komme ud og kigge på, om det var som aftalt. Der var et eksisterende hegn ud mod en cykelsti, og der var en transformerstation, som man ikke skulle røre ved. For at være på den sikre side tog han et par billeder og sendte dem til C. Han ringede til C og sagde, at han mente, at de var færdige, idet han henviste til billederne. Det sagde C ja til i telefonen. For god ordens skyld sendte han også en mail til C med det samme indhold.

Forevist mails af 26. marts 2020 (bilag 13, ekstraktens side 504) forklarede han, at der gik nogle dage, og så kom C tilbage og sagde, at han havde talt med nogen, og de syntes ikke, at det skulle være sådan. Det kunne de ikke lave om, idet F var færdig. Han var ikke derude den 1. april ved overtagelsen. De fik en rapport fra CO i august. Han mener, at der inden da var et par henvendelser fra køberne. Forevist mail af 21. april 2020 (bilag A, ekstraktens side 526) forklarede han, at han husker mailen. Han mener ikke, at de drøftede at en-gagere CO. Det var noget, som C skrev til ham.

Forevist CO-rapport (bilag 10, ekstraktens side 531) forklarede han, at rapportens konklusion lignede den konklusion, som E havde lavet. Han sendte rapporten til E og F og spurgte, hvad de mente. Sådan som han husker det, var de klar over, at nu havde man fået lavet undersøgelser også der, hvor de ikke kunne gøre det før, idet bygningerne havde ligget der. Det viste det samme, som Es rapport havde vist. Han syntes ikke, at der var noget foruroligende ved det ud over omkostningerne. Han tænkte, at nogen prøvede

at snyde C eller ham. Han spurgte F, om det var rimeligt. Forevist mails af 9. og 14. september 2020 (bilag T, ekstraktens side 633 og 634) forklarede han, at F sendte et tilbud til ham. Han mente ikke, at han var forpligtet til at betale noget af det. Men det var ud fra den betragtning, at når de havde lavet en handel til 112 mio. kr., så gad han ikke have noget "ballade", hvis de kunne klare det for nogle få 100.000 kr. Han havde nogle samtaler med H, som undersøgte visse afgrænsningsforhold. De havde to møder med C. Han skrev en hel masse om, hvad de kunne gøre i forhold til omkostningsfordeling.

Den 25. november havde de et møde. C startede med at holde en ene-tale på 20 minutter. Med den sluttede alle deres bestræbelser på at gøre tingene på en let og enkel måde. De skulle kun rette sig efter kontrakten. Alle tidligere drøftelser om forlig var droppet. Det, som TE ville have, var, at de skulle udgrave det hele gratis. Han skulle herefter hjem og snakke med resten af sælgergruppen. Forevist mail af 4. december 2020 (bilag B, ekstraktens side 636-637) forklarede han, at han skrev til C at, at de ikke kunne deltage i mere. C svarede, at det kun var kontrakten, som gjaldt.

Da han senere modtog en jordhåndteringsplan fra CO, var han holdt op med at interessere sig for sagen, da det nu handlede jura. Han fik senere en henvendelse om, at køber ikke ville betale de 10 mio. kr. Med de aftaler, der er indgået, mener han ikke, at sælger skal betale noget i forhold til strædet. Det har ikke været drøftet med køber, om der skulle foretages syn og skøn forud for de udgravninger, som er sket.

C har forklaret blandt andet, at han er direktør for TE. Hans funktion er drift af ejendomsadministration, erhvervslejemål og boligejendomme. De har en transaktionsopgave med at købe og sælge ejendomme. De har udviklingsprojekter som det foreliggende, hvor de erhverver en grund for midler, som modtages ved pensionskunders indbetalinger.

Han hørte om muligheden for det foreliggende projekt gennem M. Forevist mail af 10. maj 2019 (bilag P, ekstraktens side 165) forklarede han, at det på baggrund af prisen var vigtigt for dem, at grunden var bygbar og uden risici. Ordet "bygbar" skal forstås som en opsummering af forhold, som er oplyst ovenfor i mailen. De skulle som køber selv sørge for at udgrave kældere.

Under forhandlingerne blev der lavet udkast til et LOI. TE nåede ikke frem til at få et LOI eller eksklusivitet. De begyndte at lave et aftaleudkast, hvor der blev medtaget nogle elementer fra udkastet til LOI. Notat af 29. oktober 2019 (bilag 8) og jordbundsundersøgelse af 25. oktober 2019 (bilag 9) blev lavet som led i, at sælger skulle tage ansvaret for byggegrunden.

Forevist overdragelsesaftalen (bilag 2, ekstraktens side 489), punkt 4.5, forklarede han, at baggrunden for risikodelingen var, at det ikke i samme grad kunne forventes, at sælger havde kendskab til arkæologiske forhold. Forevist overdragelsesaftalen (bilag 2, ekstraktens side 489), punkt 4.3 og 4.4, forklarede han, at det, som blev kaldt "bygbar" i mailen af 10. maj 2019, her er beskrevet med andre ord.

Forevist mail af 21. april 2020 (bilag A, ekstraktens side 526) forklarede han, at de engagerede CO for at få spørgsmålene undersøgt at et anerkendt firma, som ikke var involveret i sagen. B fik rapporten fra august 2020 (bilag 10, ekstraktens side 531). Under et møde udleverede B mails fra september 2020 (bilag T, ekstraktens side 633-634) til ham og H. Han deltog i mødet den 25. november, hvor han kom med et indlæg. Forevist mails af 4. og 8. december 2020 (bilag C, ekstraktens side 638-639) forklarede han, at det var vigtigt for TE at komme videre med byggeriet.

Han foreslog B at kontakte kommunen i forhold til, om kommunen ville fremsætte et krav. Han blev bedt om ikke selv at kontakte kommunen, og han fik at vide, at der var styr på det. VC er en styringsentreprenør, der som udgangspunkt får en fast pris. Det er helt sædvanligt at man får lidt yderligere for opgaver, som man påtager sig ud over det, man har påtaget fra starten. Det er baggrunden for tillægget på 15 pct.

D har forklaret blandt andet, at han er advokat, og at B har været klient hos hans advokatkontor i flere år.

Forevist mail af 10. maj 2019 (bilag P, ekstraktens side 165) forklarede vidnet, at han ikke kender udtrykket "bygbar", hvis det er et byggeteknisk begreb. Han genkender ikke ordet fra forhandlingerne i sagen.

Der var et udkast til LOI, som ikke blev underskrevet. Vidnet lavede udkast af 6. oktober 2019 til overdragelsesaftale. Noget af det, der stod i udkastet til LOI, blev kopieret over i aftaleudkastet. Forevist udkast til overdragelsesaftale (bilag 15, ekstraktens side 350), punkt 4.3, 3. pkt., forklarede vidnet, at det ikke er en ordret gentagelse af noget, der stod i udkastet til LOI, men at det i grove træk svarer til noget derfra.

Han mener, at det var B, som ville have, at notat af 29. oktober 2019 (bilag 8) og jordbundsundersøgelse af 25. oktober 2019 (bilag 9) skulle med i kontrakten. Som vidnet husker det, gav disse dokumenter ikke anledning til bekymringer. Så vidt vidnet ved, har det ikke været drøftet eller forudsat, at sælger skulle betale for den forurening, der er omtalt i dokumenterne.

Forevist udkast af 15. november 2019 til overdragelsesaftale (bilag 20, ekstraktens side 422), hvor *"eller at Køber, såfremt der påvises forurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv- og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen"* foreslås slettet, forklarede vidnet, at punkt 4.3 og 9.7 blev genstand for forhandlinger, hvor sælger holdt fast i det, som vidnet oprindeligt havde skrevet punkt 4.3. Købers advokat prøvede at lave det til en ren indeståelse for, at der ikke var forurening. Det var det, som de forhandlede om. Det, som køber ønskede slettet i punkt 4.3, kom med igen i et senere udkast.

Forevist mail af 26. november 2019 (bilag 21, ekstraktens side 438) forklarede vidnet, at der blev holdt et møde, og at han i den forbindelse sendte mailen. Som det fremgår af mailens punkt 3, blev det drøftet på mødet, at den første slettede del af pkt. 4.3 skulle genindsættes. Der kom herefter et revideret udkast, hvor det slettede kom med igen, fordi sælger insisterede på det. Punkt 9.7 blev også ændret, idet der blev indsat *"hvorved der ikke kan opnås de fornødne myndighedstilladelser uden vilkår om særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen"*. Vidnet krævede, at punkt 9.7 skulle ændres, således at der var parallelitet mellem punkt 4.3 og 9.7, idet sælger ellers ville blive *"fanget på det forkerte ben"* i punkt 9.7. Det havde vidnet meget fokus på, da vidnet vidste, at det er væsentlige bestemmelser. Så vidt vidnet husker, har det ikke været drøftet, at ejendommen skulle afleveres helt uden forurening.

Efter afleveringen af ejendommen var vidnet med på sidelinjen. Desuden var der et møde på vidnets kontor den 25. november 2020. TE mente, at ejendommen ikke var afleveret i den stand, som var aftalt. Der blev indkaldt til mødet med det formål at forsøge at finde en mindelig løsning. Resultatet blev, at TE tilkendegav, at de mente, at sælger skulle betale for opgravning og bortkørsel af al jorden. Både B og vidnet *"tabte kæben"*. Parterne havde hver sin forståelse af bestemmelsen i overdragelsesaftalen. Vidnet mener ikke, at sælger har indestået for, at ejendommen ikke er forurennet. Det følger af punkt 4.3 og 9.7, at sælgerne kun skal til lommerne, hvis man ikke kan få tilladelser uden varige afværgeforanstaltninger mv. som angivet i bestemmelserne.

Forevist udkast til overdragelsesaftale (bilag 24, ekstraktens side 462), punkt 4.3, forklarede vidnet, at der i forhold til vidnets tidligere formulering blev tilføjet *"uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger"*.

Forevist udkast til overdragelsesaftale (bilag 22, ekstraktens side 451), punkt 9.7, og udkast til overdragelsesaftale (bilag 24, ekstraktens side 471), punkt 9.7,



forklarede vidnet, at henvisningen til punkt 4.3 udgik, men at der til gengæld blev tilføjet en formulering, som svarede til punkt 4.3.

Forevist betinget aftale (bilag 3, ekstraktens side 170), punkt 3.1, forklarede vidnet, at det anførte er formuleret som en forpligtelse. Vidnet mener ikke, at kommunen har et krav mod RH ApS.

E har forklaret blandt andet, at han er uddannet ingeniør og siden afslutning af uddannelsen har arbejdet som rådgiver inden for miljøområdet og det geotekniske område. Han er medejer af og direktør i et rådgivende ingeniørfirma, der hedder JM.

Forevist JMs notat (bilag 8, ekstraktens side 378) forklarede vidnet, at B ringede og sagde, at han havde brug for en åbningsredegørelse. De udførte en kombineret miljøundersøgelse og geoteknisk undersøgelse. Miljøundersøgelsen viste, at 40 % af fyldlaget kunne forventes at være lettere forurenede.

CO lavede senere en forklassificering, som er et myndighedskrav i forhold til prøver af overskudsjord. CO forklassificering viste det samme som JMs undersøgelse. Områdeklassificering indebærer, at man mistænker overfladejord i byzoner for at være lettere forurenede. Det svarer til, hvad man har fundet på den omhandlede grund.

Forevist mails af 9. og 14. september 2020 (bilag T, ekstraktens side 633 og 634) forklarede vidnet, at der var begyndt at opstå en tvist. B fik et tilbud. Vidnet splittede det op i, hvad køber skulle betale, og hvad sælger eventuelt skulle betale. Det blev forkastet af køber.

Forevist foto (bilag Y, ekstraktens side 730) forklarede vidnet, at han i forbindelse med udgravning ikke har observeret noget, der var i modsætning til COs rapport, eller noget, der var anderledes, end han havde forventet. Han var på ejendommen et par gange på Bs foranledning. Det var vist-nok i januar-februar 2021. Modtageren af jord bestemmer, hvilket indhold af brokker der kan accepteres.

F har forklaret blandt andet, at han er ingeniør og ansat i transportfirmaet HS. De har en miljøafdeling, hvor de laver oprensningssopgaver med forurenede jord og nedrivning. Han har lavet disse opgaver i 20 år.

B kontaktede ham i foråret 2019 for at indhente et tilbud på nedrivning i Rødovre. De afsluttede opgaven i slutningen af marts 2020. Det var en nedrivning som andre nedrivninger. Der var lavet miljørapporter, og der blev re-

vet ned efter dem. Der blev sorteret, og farlige stoffer blev fjernet. Da de afsluttede opgaven, var der en aflevering, hvor vidnet og B gennemgik området. Afleveringen var i den pæne ende i forhold til, hvad der er sædvanligt. Der var blevet revet med risteskovl.

Forevist fotos (bilag 13, ekstraktens side 511-514) forklarede vidnet, at det godt kan passe, at grunden så sådan ud den 23. marts 2020. På fotoet på side 513 kan man se sporene fra risteskovlen, som de anvendte.

Forevist fotos (bilag O, ekstraktens side 518-524) forklarede vidnet, at det godt kan være fotos, som er taget lige efter afleveringen. Vidnet mener, at det var en tilfredsstillende nedrivning og aflevering, hvor han leverede et godt stykke håndværk. Vidnet har ikke modtaget reklamationer vedrørende opgaven. Forevist mail af 1. april 2020 (bilag O, ekstraktens side 516) forklarede vidnet, at han ikke har kørt genbrugsgrus ud på ejendommen. Han har knust store mængder beton, som han har kørt væk derfra. Forevist foto (bilag Y, ekstraktens side 730) forklarede vidnet, at grunden efter udgravning ser ud, som han havde forventet. Det ser rent og fint ud.

Forevist mails af 9. og 14. september 2020 (bilag T, ekstraktens side 633 og 634) forklarede vidnet, at han gav en pris på at grave den øverste 1,5 meter af. Det bad B ham om, fordi der var noget "ballade", og fordi hans firma udfører den type af opgaver. Vidnet fik desværre ikke opgaven.

G har forklaret blandt andet, at han har arbejdet som advokat, og at hans advokatbeskikkelse nu er deponeret, idet han arbejder i Justitsministeriet.

Forevist mails af 6. oktober samt 6. og 15. november 2019 (bilag 16, 17 og 19, ekstraktens side 359, 403 og 417) forklarede vidnet, at han mener, at han deltog i et møde den 10. oktober 2019 hos D. Som vidnet husker det, var mødet mest af kommerciel karakter. Forevist geoteknisk rapport af 25. oktober 2019 om indledende jordbundsundersøgelse (bilag 9, ekstraktens side 360) og notat af 29. oktober 2019 om orienterende miljøteknisk undersøgelse (bilag 8, ekstraktens side 378) forklarede vidnet, at han mener, at det på mødet blev drøftet, at der skulle laves undersøgelser. TE gik meget op i at købe en grund, som var byggeklar. Derfor gik TE også meget op i at få undersøgt, hvad der var. Det kom således ikke bag på vidnet, at rapporten og notatet kom som opfølgning på mødet.

Forevist udkast til overdragelsesaftale (bilag 18 og 20, ekstraktens side 407 og 422) forklarede vidnet, at han foretaget markerede ændringer i det seneste udkast. Vidnet indsatte tilføjelser i de første to sætninger i punkt 4.3 på baggrund

af, at det var meget væsentligt for køber, at ejendommen var så byggeklar som muligt. Den eksisterende bebyggelse skulle fjernes og være helt væk. Vidnet overstregede *"eller at Køber, såfremt der påvises forurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv- og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen. Køber accepterer endvidere, at ejendommen er overfladeforurenet"*. Vidnet er ret sikker på, at det skyldtes, at køber ville købe ejendommen uden forurening og uden forbehold herom. Vidnet indsatte et nyt punkt 4.4. Baggrunden for dette var den samme som netop nævnt.

Forevist udkast til overdragelsesaftale (bilag 20, ekstraktens side 428) forklarede vidnet, at han indsatte en række garantier. De havde en drøftelse om, at garanti-kataloget var *"til den tynde side"*. Vidnet fandt standardparadigmer frem og indsatte garantier, som man fra købers side mente var relevante. Vidnet studerede ikke over, at der i punkt 4.3. var en indeståelse, og at der i afsnit 9 var garantier. Vidnet tænkte, at det var to separate ting, som var uafhængige af hinanden.

Vidnet kender til, at en sælger kan garantere noget med forbehold for en viden, som køber er blevet bibragt. Det er vel det, der sker ved due diligence. Vidnet opfattede ikke notatet og rapporten (bilag 8 og 9) som noget, der kvalificerede den viden, som køberen var bibragt. Forevist udkast til overdragelsesaftale (bilag 20, ekstraktens side 422), punkt 4.3, forklarede vidnet, at køber var bekendt med, at notatet og rapporten fandtes. Vidner mener ikke, at det havde nogen betydning for den tilsikring, som sælgeren gav.

Forevist mail af 26. november 2019 (bilag 21, ekstraktens side 438) forklarede vidnet, at han husker mødet den 25. november 2019, som han deltog i. Som vidnet husker det, deltog også Christian Schow Madsen, C, M, sælger, D samt H og N fra AG. Udkastet til aftale blevet gennemgået under mødet.

Forevist udkast til overdragelsesaftale (bilag 22, ekstraktens side 451) forklarede vidnet, at D i punkt 9.7 indsatte en henvisning til punkt 4.3. Forevist mail af 29. november 2019 (bilag 23, ekstraktens side 458) og udkast til overdragelsesaftale (bilag 24, ekstraktens side 471) forklarede vidnet, at han ikke accepterede Ds henvisning fra punkt 9.7 til punkt 4.3, fordi vidnet ikke mente, at de to ting hang sammen. Vidnet mente ikke, at de to ting skulle ses i sammenhæng, og derfor slettede vidnet henvisningen. Efter vidnets opfattelse er bestemmelsen i punkt 4.3 den stærkeste. Han mener ikke, at der skal et myndighedspålæg til, for at indeståelsen i punkt 4.3 kan bruges.

Forevist udkast til overdragelsesaftale (bilag 24, ekstraktens side 462), punkt 4.3, forklarede vidnet, at han tilføjede *"uden særlige meromkostninger eller va-*

rige afværgeforanstaltninger". Som vidnet husker det, blev det drøftet på mødet tidligere på ugen, idet det kom fra TE eller AG. For at få enderne til at mødes kunne køber godt acceptere et vist omfang forurening, hvis det ikke havde nogen betydning for ejendommen, forudsat at det ikke kostede køber noget at lade forureningen blive liggende, således at det ikke påvirkede projektet. Forudsætningen var, at køber ikke ville betale for de meromkostninger, der ville være. Der var vist et eksempel med noget ventilation, som skulle stå permanent på ejendommen, og som køber ikke ville have omkostninger til. Tilføjjelsen "uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger" knyttede sig til en situation, hvor man konstaterer og efterlader noget forurening, som i værste fald kan medføre myndighedskrav, der koster penge. Vidnet har ikke forstået det som en begrænsning, kvalifikation eller indsnævring af de foregående ord om, at der ikke må være forurening. Vidnet har ikke tænkt over brugen af ordet "eller", men kan konstatere, at der tidligere i sætningen står "samt", og at der i hvert fald er en naturlig sammenhæng mellem de to led.

Forevist udkast til overdragelsesaftale (bilag 24, ekstraktens side 462), punkt 4.5, forklarede vidnet, at køber ikke ønskede at tage risikoen for hverken forurening eller arkæologiske forhold. Parterne nåede frem til at dele risikoen for arkæologiske forhold.

Forevist overdragelsesaftale (bilag 2, ekstraktens side 492-493), afsnit 6, forklarede vidnet, at købers advokatfirma foretog due diligence som angivet, og at vidnet deltog. Som led i due diligence gennemgik de rapporten og notatet (bilag 9 og 8, ekstraktens side 360 og 378), og de var bekendt med, hvad der stod heri. Forevist overdragelsesaftale (bilag 2, ekstraktens side 497) forklarede vidnet, at han skrev, at ejendommen var klassificeret som lettere forurenede, idet den ligger i byzone.

H har forklaret blandt andet, at AG er en virksomhed, som bistår pensionskasser og fonde med ejendomsudviklingsprojekter. Det er helhedsrådgivning, hvor de hyrer rådgivere, herunder tekniske rådgivere.

Forevist mail af 10. maj 2019 (bilag P, ekstraktens side 165) forklarede vidnet, at de løbende talte med TE på det tidspunkt, og de blev bekendt med, at grunden var til salg. Vidnet deltog i møder om erhvervelse af grunden. På baggrund af prisen skulle der ikke være nogen uforudsete omkostninger ved projektet, herunder ved udgravning. Fra købers side ønskede man blandt andet ikke at have udgifter til at komme af med brokker og forurenede jord.

Forevist overdragelsesaftale (bilag 2, ekstraktens side 489), pkt. 4.3, forklarede vidnet, at hans forventede, at de ville overtage en grund, hvor der var foretaget nedrivning, og hvor byggeaffald og forurenede jord var fjernet, således at der

ikke ville være meromkostninger forbundet med at komme af med jorden. Udtrykket "varige afværgeforanstaltninger" kunne være krav om monitorering under en bygning efter udgravning. Forevist overdragelsesaftale (bilag 2, ekstraktens side 489), pkt. 4.4, forklarede vidnet, at bestemmelsen skulle sikre, at der ikke var byggeaffald eller forurenede jord på grunden.

Forevist overdragelsesaftale (bilag 2, ekstraktens side 489), pkt. 4.5, forklarede vidnet, at han husker det sådan, at risikoen blev delt, fordi sælger ikke rigtig kunne overskue risikoen. Desuden var vurderingen, at risikoen var meget lille.

Forevist mail af 1. april 2020 og fotos (bilag O, ekstraktens side 516-518) forklarede vidnet, at han på det tidspunkt ikke selv havde været ude for at kigge på grunden, efter at nedrivningen var foretaget. Da vidnet modtog mailen, sendte han den videre til C og M. De tog ud for at se grunden sammen. De syntes, at de med det blotte øje kunne konstatere, at der stadig lå byggeaffald. De talte om, at det var hensigtsmæssigt at få CO på sagen. Vidnet deltog i et møde den 20. november på ejendommen. Formålet med mødet var at høre fra ham, der havde stået for nedrivning, og at finde en fremgangsmåde for bortskaffelse af jorden. De fandt ikke en løsning under mødet. VC blev entreprenør på opgaven. Vidnet kan bekræfte, at der er en aftale om 15 pct. i forhold til ekstraarbejder, hvilket er sædvanligt.

Forevist mail af 12. april 2021 (bilag D, ekstraktens side 682) forklarede vidnet, at han foreslog B at besigtige området. Da de begyndte at grave, vidste de, at der var uenighed om, hvem der skulle betale for bortskaffelse af brokker og forurenede jord. Det ville være naturligt, at B fulgte med i processen.

I har forklaret blandt andet, at han er projektchef i VC, og at han har været med til at gennemføre byggeriet på ejendommen. VC er en styringsvirksomhed og totalentreprenør, som ikke har håndværkere ansat. De køber alt arbejde af underentreprenører. ND er en samarbejdspartner, som de har brugt i mange år, og som blandt andet graver jord væk.

Forevist mail af 1. april 2020 og foto (bilag O, ekstraktens side 516-518) forklarede vidnet, at HS havde tilbudt dem at overtage byggepladshegnet. Vidnet syntes, at prisen var for høj til, at han ville sige ja uden at besigtige hegnet. Formålet med at køre derud var at besigtige hegnet. Da vidnet var der, kiggede han på grunden. Vidnet havde forestillet sig, at der ville være en opryddet og pæn grund, men det var ikke tilfældet. Det lignede, at der var tilkørt noget på grunden, idet grunden var højere end vejen.

Forevist redegørelse (bilag R, ekstraktens side 816-817) forklarede vidnet, at de havde en aftale om et tillæg på 15 pct. Forevist CO-rapport (bilag 10, ekstrak-

tens side 531) forklarede vidnet, at han er bekendt med rapporten. Den er en del af grundlaget for deres entreprisekontrakt med TE. Deres kontrakt forudsætter, at de fjerner det jord, der er beskrevet i COs rapport. Det er en ekstraydelse, når der er noget mere, som man skal betale for at komme af med. Vidnet deltog i et møde på grunden den 20. november 2020. De talte om håndtering af jord. De blev enige om at sætte et sorteringsanlæg op. Anlægget kørte i omkring 3 uger. Efter jul startede de op med gravemaskine. De var nødt til at få lavet en supplerende analyse, da der ellers ikke var nogen, som ville modtage jorden. Modtagerne bestemmer, hvad de vil modtage. Forevist CO-rapport (bilag 10, ekstraktens side 544) forklarede vidnet, at så vidt han husker, var der tale om, at der var brokker mellem 0,7 og 1,4.

Forevist mail af 12. april 2021 (bilag D, ekstraktens side 682) forklarede vidnet, at han skrev til H fordi der begyndte at ske noget, som lå ud over det aftalte. Der var tale om en afvigelse i forhold til deres forventning til, hvad der lå i jorden. Af hensyn til tid og økonomi besluttede de at køre jord til karte-ring, hvor jordmodtageren håndterede, om der var brokker, og analyserede, hvilken kategori der var tale om. Man vælger modtagere af jord ud fra, hvilke muligheder der er på det pågældende tidspunkt. RS blev brugt, da der ikke var andre muligheder inden for en realistisk afstand.

Forevist aftaleseddel (bilag H, ekstraktens side 741) forklarede vidnet, at den ordmæssige beskrivelse i kolonnen "Aktivitet" er den måde, som man omtaler jord i branchen. Enhedspriserne er forskellige, idet jordmodtageren fastsætter prisen ud fra, hvor meget plads modtageren har, og i hvor høj grad modtageren har brug for jord. Der er nærmest en dagspris.

Forevist underbilag (bilag H, ekstraktens side 743 ff.) forklarede vidnet, at han ikke er i tvivl om, at de angivne mængder er blevet fjernet. Vidnet er heller ikke i tvivl om, at klassifikationerne er korrekte.

Jhar forklaret blandt andet, at han er projektdirektør hos CO, hvor han har været i 20 år.

Forevist CO-rapport (bilag 10, ekstraktens side 531) forklarede vidnet, at det er en helt sædvanlig forklassificering. De havde et møde på pladsen i april-maj. De besøgte grunden og drøftede, om der var kørt ekstramaterialer ud. CO blev hyret til at foretage forklassificering. TE var opdragsgiver. De af-talte ude på pladsen, at JM skulle have mulighed for at kigge CO i kortene. Forevist CO-rapport (bilag 10, ekstraktens side 531) forklarede vidnet, at vurderingen af meromkostninger er baseret på markedspriser. Det er tillægs-omkostninger for jord i klasse 2-4. Der er her tale om kemisk forurening. Brokker kan også give meromkostninger.

Forevist jordhåndteringsplan (bilag C, ekstraktens side 640) forklarede vidnet, at de blev bedt om at komme derud igen, idet bortskaffelsen af jorden ikke gik som forventet. Der blev stillet krav fra modtagere. Baggrunden for COs pris var nogle særlige udfordringer, hvor der var tidspres, og hvor myndighederne var nervøse. Det var svært at få en boreentreprenør. Det var aften- og weekendarbejde. Det er meget usædvanligt, at man er nødt til at lave en yderligere klassifikation.

Forevist notat af 29. oktober 2019 om orienterende miljøteknisk undersøgelse (bilag 8, ekstraktens side 378) forklarede vidnet, at der i forhold til COs rapport er forskelle på mængden af jord i forskellige klasser.

**Skønskvind A** har forklaret blandt andet, at hun vedstår skønserklæringen og den supplerende skønserklæring.

Om besvarelsen af spørgsmål 1, ad 5, forklarede hun, at det er de 13.000 kr., som burde have været ca. 7-8.000 kr. Om besvarelsen af spørgsmål 1, ad 6, og besvarelsen af spørgsmål 4 forklarede hun, at hvis man antager, at man var nødt til at føre et øget tilsyn eventuelt uden for almindelig arbejdstid, kan det være en mulig forklaring på, at det er blevet dyrere. CO hyrer normalt en boreentreprenør.

Om besvarelsen af spørgsmål 2 forklarede hun, at det senere anførte om 85 kr. ikke ændrer ved det, der står om 89 kr. Om besvarelsen af spørgsmål 3 og bilag SS1 forklarede hun, at hun ved vurderingen af markedsprisen har taget udgangspunkt i den oprindelige pris, der var før januar 2021. Der er sket justeringer på grund af prisstigninger. Det er svært at sige, hvad den rigtig pris er. Muligvis kan man forhandle om prisen. Det kommer blandt andet an på, hvordan situationen er hos anlægget. Når man indhenter tilbud, kan der sagtens være en dagspris. De har alle en listepriis, som ligger højere end den pris, som de faktisk giver, og som kan afhænge af, hvor god en kunde det er, og hvor store mængder der er tale om. Tilbuddet gælder måske kun i en måned.

Om besvarelsen af spørgsmål 4 og SS1 forklarede hun, at RS er et af de steder, hvor man altid kan komme af med sin jord. Deres pris ligger markant højere end alle andre, fordi de tager imod alt. Hvis man i perioden udelukkende kunne bortskaffe jorden til RS, er priserne i sagen rigtige nok.

Om besvarelsen af spørgsmål 5 forklarede hun, at kartering er en blandt flere muligheder, når man skal af med jord. Som udgangspunkt har man tre muligheder. For det første kartering, der som udgangspunkt er den dyreste løsning. For det andet at lægge det i mellemd Depot. For det tredje at forklassificere, mens

det er i jorden. I nogle tilfælde kan kartering være den mest fornuftige løsning. Hun har ikke oplevet, at en modtager har sagt, at fremover vil man modtage fra en bestemt byggeplads i form af kartering, idet man ikke stoler på dem, der kommer med jorden. Det er entreprenørens og bygherrens valg at aflevere til kartering. Den eneste, der kan sige noget, er kommunen, som kan sige, at den ikke vil anvise.

Om besvarelsen af spørgsmål SS2 forklarede hun, at hvis man skal vælge en alternativ løsning, skal man beslutte det et stykke tid forinden. Hvis en forklassificering ikke har afdækket alt, kan man komme i en situation, hvor man må beslutte noget ret hurtigt.

Om besvarelsen af spørgsmål SS3 forklarede hun, at i første omgang er det kommunen, der i miljøgodkendelsen af anlægget har bestemt, hvilke prøver der skal kræves. Men modtagere kan også vælge at sige, at de vil have prøver. RS får nogle gange brug for prøver, når de skal køre jord videre.

Hvis der er brokker i jord, kan man ikke få lov til at køre det i en grusgrav. Ud af de forskellige former for jord i denne sag ville noget kunne afleveres til en støjvold, mens andet skulle afleveres til en modtagestation. Der er ikke altid mulighed for at aflevere til en støjvold eller andre projekter, som har brug for jord.

Om besvarelsen af spørgsmål IF forklarede hun, at hun tror, at våd jord i denne sag skyldes dels overfladevand, dels grundvand. Det har hun ikke undersøgt.

### **Parternes synspunkter**

**MO ApS m.fl.** har i deres påstandsdokument anført:

" ...

#### **1. Sagens hovedproblemstilling**

Nærværende sag drejer sig om sagsøgtes manglende betaling af en restkøbesum stor kr. 10,0 mio. vedr. overdragelse af den samlede anparts-kapital i RH ApS, hvilket beløb forfaldt til betaling den 1. september 2021 iht. anpartsoverdragelsesaftalen pkt. 5.8 3 punktum jf. Bilag 2.

Der er enighed mellem parterne om, at sagsøger har et krav på betaling af restkøbesummen kr. 10,0 mio. som iht. Overdragelsesaftalen (Bilag 2) pkt. 5.8 forfaldt til betaling den 1. september 2021.



Men parterne strides om, hvorvidt sagsøgte har et modkrav herunder et modkrav som overstiger sagsøgers krav på betaling af restkøbesummen på kr. 10 mio. pga. at ejendommen er afleveret mangelfuld herunder som forurenede og i givet fald, hvorledes et erstatningskrav kan opgøres.

Sagsøger gør overordnet gældende, at sagsøger har krav på betaling af restkøbesummen stor kr. 10 mio., og at sagsøgte ikke har og ikke har dokumenteret at have et berettiget krav som kan gøres gældende til modregning i restkøbesummen, idet sagsøger bestrider at have afleveret ejendommen med mangler eller som forurenede udover det, som var aftalt og sagsøgte bekendt.

Sagsøger gør følgende gældende til støtte for de nedlagte påstande:

## **2. Sagsøger har krav på betaling af restkøbesummen kr. 10,0 mio kr.**

Sagsøger har et krav på betaling af restkøbesummen kr. 10,0 mio. som iht. Overdragelsesaftalen (Bilag 2) pkt. 5.8 forfaldt til betaling den 1. september 2021.

I henhold til Overdragelsesaftalens pkt. 5.8 har parterne aftalt forfaldstidspunktet for det oprindelige tilbagehold på kr. 15,0 mio. som nu udgør kr. 10,0 mio. efter første betaling af kr. 5,0 mio. den 31. december 2020, som blev betalt.

## **3. Sagsøger har afleveret selskabet og herunder selskabets ejendom i overensstemmelse med de aftalte vilkår og indeståelser og uden mangler**

Sagsøger gør gældende, at sagsøger har afleveret selskabet RH ApS som aftalt i Overdragelsesaftalen og med en ejendom uden mangler og uden forurening.

Ejendommen "overdrages som en byggegrund", jf. Overdragelsesaftalen (Bilag), pkt. 4.3.1. punktum. Dermed indestås alene for, at der overdrages en grund som skal kunne bebygges – og det kan den, for det er sagsøgte i fuld gang med.

Sagsøgte har ikke fremsat påkrav om eller dokumenteret, at ejendommen ikke er afleveret på aftalte vilkår iht. Overdragelsesaftalens pkt.4.4 som "... tilgængelig til Købers nye byggeri uden krav om yderligere nedrivning og bortfjernelse samt bortkørsel og deponering af byggeaf-

fald.....", dvs. som en ryddelig byggegrund jf. også fx billedmaterialet i **Bilag 10**.

Såfremt Ejendommen ikke var afleveret korrekt, have sagsøgte bevisbyrden herfor og sagsøgte kunne have begæret fx et syn og skøn, hvilket sagsøgte har undladt jf. også nedenfor. Det må således lægges til grund at Ejendommen er afleveret som aftalt iht. pkt. 4.4.

Det er aftalens vilkår som definerer, hvilken stand og vilkår der skal gælde for ejendommen som en byggegrund – og der er ikke i Aftalen nogen bestemmelse om, at den skal kunne bebygge helt uden meromkostninger for sagsøge.

I Overdragelsesaftalen er i pkt. 9 indsat sagsøgers i alt 37 veldefinerede garantier overfor sagsøgte, og sagsøgte har ikke dokumenteret eller gjort gældende, at sagsøger har nogen garantiforpligtelser – hvilket tilige gælder garantierne i pkt. 9.7 vedr. ejendommens miljøforhold, hvoraf fremgår følgende vedrørende forurening:

".... garanterer Sælger (sagsøgte) vedrørende miljøforhold, at ved eventuel forurening af Ejendommen – hvorved der ikke kan opnås de fornødne yndighedstilladelser uden vilkår om særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplan – skadesløsholder Sælger Købers omkostninger til oprensning af forureningen,...

Sagsøgte har på opfordring oplyst, at Rødovre kommune ikke har fremsat miljøkrav i forbindelse med byggeriet, hvorfor der ikke kan fremsættes krav under henvisning til sagsøgers garantiforpligtelser vedrørende miljøforhold.

#### **4. Ejendommen er afleveret uden forurening.**

Sagsøger gør gældende at Ejendommen og dermed grunden af sagsøger afleveret uden forurening, og det er sagsøgte som har bevisbyrden for, at grunden kan betegnes som "forurenede" iht. parternes aftale.

Sagsøgte er naturligvis bekendt med jf. Overdragelsesaftalen pkt. 9.7 at "Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede", hvilket svarer helt overens med Aftalens Bilag 4.3.a "Notat af 29.10.2019, udarbejdet af JM A/S inden parternes aftale blev underskrevet jf. også sa-gens **Bilag 8**, hvoraf fremgår i samlet vurdering vedr. Ejendommen " På

*baggrund af den udførte undersøgelse vurderes det, at det påviste forureningsniveau er på niveau med eller under, med jord man normalt vil kunne forvente i byområder. Der vil kun være beskedne meromkostninger til jordarbejder ”.*

Aftalen indeholder intet fra sagsøgtes side om at sagsøger skulle betale for det som de to rapporter konstaterede – hvilket er helt naturligt jf. bestemmelserne i pkt. 4.3 og 9.7.

Betingelserne iht. Overdragelsesaftalens pkt. 4.3 og 9.7 for at kunne påberåbe at ejendommen er forurenede er ikke tilstede, da der ikke foreligger nogen myndighedskrav vedrørende forurening eller miljø, og sagsøgte har kunnet bebygge ejendommen uden yderligere udgifter pga. myndighedskrav.

Det fastholdes derfor, at ejendommen ikke kan karakteriseres som forurenede iht. parternes aftale, som klart har defineret, hvorledes forurening skal forstås jf. at Overdragelsesaftalen alene nævner ordet ”forurening” tre steder i Aftalen:

Pkt. 4.3.2. punktum:

*”Sælger indestår for,..... at Ejendommen ikke er forurenede, eller at Køber, såfremt der påvises forurening, herunder overfladeforurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål.....”*

og under garantiene i pkt. 9.7 3:

*.....garanterer Sælger ( sagsøgte) vedrørende miljøforhold,....  
at ved eventuel forurening af Ejendommen – hvorved der ikke kan opnås de fornødne myndighedstilladelser uden vilkår om særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplan – skadesløsholder Sælger Købers omkostninger til oprensning af forureningen,...*”

og endelig i pkt. 5.8

*” Sikkerheden dækker endvidere eventuel forurening.....”*

Sagsøger gør gældende, at rødder og brokker i jorden kan ikke karakteriseres som forurening jf. også definitionen på forurening i jordforureningslovens § 2, stk. 1, 1. pkt. :

*”Loven omfatter jord, der på grund af menneskelig påvirkning kan have skadelig virkning på natur, miljø og menneskers sundhed.”.*

Det forhold at der kan være ekstra udgifter til jordhåndtering pga. krav fra modtagerstationer indebærer ikke at jorden kan karakteriseres som forurennet.

Sagsøger noterer at sagsøgte i duplikken henviser til det er "*sædvanlig praksis at al jord i klasse 2,3 og 4 skal anses som forurennet.*" - dette bestrides af sagsøger.

At ejendommen ikke er forurennet iht. Jordforureningsloven bekræftes ved, at hverken Rødovre Kommune eller Region Hovedstaden stiller nogen krav vedr. ejendommens miljøforhold, og at ejendommen dermed kan bebygges uden særlige miljøtilladelser.

### **5. Sagsøger har ikke "på et objektivt grundlag indestået for", at Ejendommen ikke er forurennet**

Sagsøger bestrider at sagsøger, som gjort gældende af sagsøgte, på et objektivt grundlag har indestået for at ejendommen ikke er forurennet. Sagsøgtes synspunkt støttes hverken på en ren ordfortolkning af Overdragelsesaftalens pkt. 4.3.2 pkt. eller på bestemmelses tilblivelse under forhandling af Overdragelsesaftalen.

Af bestemmelsen i pkt..4.3 2. fremgår følgende:

*"Sælger indestår for.....at Ejendommen ikke er forurennet, eller at Køber, såfremt der påvises forurening, herunder overfladeforurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger."*

Sagsøger angiver ikke i bestemmelsen en indeståelse for at Ejendommen ikke er forurennet, idet bestemmelsen fortsætter med "*eller at Køber, såfremt der påvises forurening...*" dermed nærmere beskriver hvilken karakter af forurening der skal være tale om. Dette bestyrkes også af ordlyden i garantibestemmelsen i pkt. 9.7 vedr. miljøforhold, som beskriver akkurat det samme vedr. definitionen på en forurening omfattet af bestemmelsen og dermed også sagsøgers garantiansvar.

Endvidere bestyrkes ordfortolkningen af bestemmelsens tilblivelse under kontraktforhandlingerne **Bilag 15 – 26**. Tilblivelse af bestemmelsen i pkt. 4.3 viser, at den er forhandlet, og at det er sagsøgtes advokat i forhandlingerne, som har udfærdiget garantibestemmelsen i pkt. 9.7 samtidig og i sammenhænge med accept af den endelige formulering af pkt.

4.3. Bestemmelsen i pkt.4.3 indeholder derfor ikke en særskilt og udvidet indeståelse/garanti i forhold til garantibestemmelserne i pkt. 9.7. Det ville også være helt unaturligt i en aftaleopbygning, at den væsentligste indeståelse/garanti skulle være udenfor garantikataloget og de 37 garantier sagsøgte ønskede aftalen skulle indeholde. Forholdet vil blive belyst under vidneforklaringen af advokat D.

## **6. Sagsøgte har ikke reklameret rettidigt.**

Sagsøger gør gældende, at sagsøgte har fortabt deres eventuelle rettigheder til et erstatnings-/garantikrav overfor sagsøger ved at sagsøgte har ikke reklameret behørigt eller i rette tid, på det/de tidspunkter sagsøgte fandt, at ejendommen var forurennet.

Sagsøgte reklamerede i forbindelse med overtagelsen af Ejendommen over at der ikke var opryddet behørigt, men sagsøgte undlod at foretage mere.

Sagsøgte har ikke efterfølgende reklameret over forurening i jorden under overfladen hverken i forbindelse med COs forklassificering i august 2020 **Bilag 10** eller senere da omkostningerne oversteg de af CO estimerede omkostninger.

Sagsøgte har foretaget en opgravning uden overhovedet at orientere sagsøger om mængder eller forhold/priser, som måtte være anderledes end forudsat af de oprindelige bilag til aftalen ( Bilag 8 og 9) og CO. Sagsøgte skulle, da sagsøgte erfarede, at forholdene øjensynligt var anderledes end forudsat af sagsøgte og CO, i hvert fald have reklameret overfor sagsøger og have begæret syn-og skøn jf. nedenfor for at sikre sig behørig dokumentation for kravet.

Sagsøger har ikke haft nogen mulighed for at vurdere omfanget overhovedet, før sagsøgte var færdig med hele projektet og fremsatte et krav som i dag er over 4 gange så højt som COs estimat i august 2020.

## **7. Sagsøgte har ikke dokumenteret kravet fx ved syn- og skøn.**

Sagsøger gør gældende, at sagsøgte har fortabt sin ret til mulig erstatnings-/garantikrav på grund af manglende dokumentation, idet sagsøgtes krav ikke er dokumenteret ved et syn- og skøn.

Sagsøgte har valgt ikke at begære syn-og skøn inden sagsøgte påbegyndte opgravning af ca. 42.000 t jord uagtet at sagsøgte inden opgravningen blev påbegyndt vidste, at sagsøger ikke kunne anerkende at ejendommen var forurenede eller en eventuel forurenings omfang. Sagsøgte havde god grund til at få afholdt et syn og skøn jf. bl.a., at sagsøgte allerede ved overtagelsen i april 2020 påberåbte, at ejendommen ikke var afleveret i aftalt stand.

Sagsøgte har ikke ført noget bevis for, at ejendommens jordforhold er som påberåbt i nærværende sag, hvor sagsøgte nu gør gældende, at 2/3 af al jord som er fjernet er med rødder, våd jord eller brokker svarende ca. 27.800 t af samlet opgravet 42.225 t. Sagsøger bestrider at dette er tilfældet. Det forhold, at sagsøgte har fremlagt kørselsedler/modtagerkvitteringer mv. er ikke tilstrækkeligt dokumentation.

Ovennævnte bestyrkes også af COs forprojektering **Bilag 10** med 219 boringer og 770 jordprøver som viste, at der var intakt jord mellem 1-1,5 meter nede og at der ville være ca. 16.500 t jord med brokker mv. af i alt forventet udgravet jord på 51.000 t eller ca. 32%. I sagsøgtes krav er 66 % af 42.000 t med brokker mv. Et syn- og skøn kunne have afdækket forholdene.

COforudsatte tillige, at der skete en sortering af tegl, brokker og slagge og ikke direkte kørsel til modtagerstationer.

Det er ikke erstatning for syn- og skøn, at sagsøgte i sagen gør gældende, at sagsøger bare kunne have været taget ud på byggepladsen for at se på udgravningens forløb.

Subsidiært gøres det gældende, at uden et syn og skøn kan sagsøgte ikke bevise og gøre et krav gældende mod sagsøger som overstiger estimatet i COs forprojektering, som havde en estimeret udgift på kr. 2,3 mio. ekskl. moms.

Subsidiært:

### **8. Sagsøgte har ikke lidt et tab som påstået.**

Sagsøger gør mere subsidiært gældende, at sagsøgte ikke har lidt et tab som påberåbt.

I Overdragelsesaftalen pkt. 9.9.fremgår, hvorledes et erstatningskrav skal opgøres:

*"Sælger er forpligtet til at erstatte og skadesløsholde Køber efter dansk rets almindelige regler for alle tab, der udspringer af brud på Garantierne eller misligholdelse af Overdragelsesaftalen i øvrigt i relation til forhold i perioden forud for overtagelsen".*

Sagsøger gør gældende, at sagsøgte i deres opgørelse af tabet ikke har opgjort det iht. dansk rets almindelige regler eller i overensstemmelse med Overdragelsesaftalen pkt. 9.9.

Det grundlæggende anbringende fra sagsøgers side er, at der ikke i parternes aftale er grundlag for at kræve, at sagsøger pålægges at betale alle sagsøgtes udgifter til opgravning af 42.224 t jord, således at den solgte ejendom afleveres med fuldt opgravet p-kælder uden nogen udgift for sagsøgte.

En sådan løsningsmodel, som sagsøgte gør gældende i nærværende sag, kræver en meget klar aftale mellem parterne, da aftalen indebærer, at sagsøgte får en klar berigelse ved ikke at have udgifter til at opgrave hele ejendommen parkeringskælder. Det vil i øvrigt vil være en meget usædvanlig bestemmelse i et aftaleforhold. Aftalens pkt. 9.7 under garantibestemmelsen indeholder også en sædvanlig ansvarsfordeling, hvor Sælger skal betale for merudgiften i tilfælde af en forurening, som var omfattet af bestemmelsen.

For så vidt angår de enkelte poster gør sagsøger følgende gældende, som skal modregnes i sagsøgtes opgjorte krav ex moms:

Sagsøgte skal selv betale for opgravning af jorden som ren jord med en udgift på kr. 89/t. ex. moms. Sagsøgte har opgravet 42.224 t, hvilket giver er fradrag på

kr. 3.777.516

Sagsøger skal ikke betale ekstraudgifter til VC på 15%, da der ikke er tale om en ekstraudgift – forholdene var kendt på aftaletidspunktet med VC og udgiften ikke dokumenteret ved syn- og skøn.

kr. 1.146.517

Udgifter til CO til forklassificering mv. er iht. skønserklæringen en sædvanlig bygherreudgift, da

tale om et generelt myndighedskrav for at kunne udgrave ejendommen

kr. 888.373

Supplerende miljøoprensning Bilag K er udokumenteret og bestrides

kr. 83.323

Sagsøgte bestrider retten til at udtage jord til kartering og pålægge udgiften til sagsøger

kr. 1.223.195

Vedrørende den jord som var forurenet med Kl. 4. jord kan ikke gøres gældende overfor sagsøger, da den mængde svarer til det sagsøgte iht. rapporterne inden købet var bekendt med og skulle acceptere (97,96t x 280 kr./t)

kr. 27.913

Gravemaskine med fører er en udgift som skulle afholdes under alle omstændigheder ved udgravningen.

kr. 121.680

Udgifter til NI er både sædvanlig bygherreudgift og hjælp til retssagen og uvedkommende udgift, som sagsøger ikke skal betale for (Bilag V)

kr. 36.600

Skønnede udgifter til jordhåndtering af "Strædet" er udokumenteret uden syn- og skøn. Arealet skal og kan alene bruges til offentligt formål jf. Lokalplan, således at Rødovre kommune kan anlægge et stræde, hvor kommunen afholder alle udgifter til etablering og vedligeholdelse jf. **Bilag 14**. Arealet skal aldrig opgraves af sagsøgte, og Rødovre kommune kan aldrig fremsætte et krav mod sagsøgte



kr. 767.700

I alt ex. moms

kr. 8.074.817

Herudover skal sagsøgte nedsætte kravet iht. Skønserklæringen, da flere poster i tillægsomkostninger er for høje.

..."

TE A/S har i sit påstandsdokument anført:

" ...

## **2. Opsummerende sagsfremstilling**

2.1 I denne sag har Sagsøger påstået betaling af et tilbageholdt beløb på kr. 10.000.000, der tjener som sikkerhed for Sagsøgtes krav i medfør af anpartsoverdragelsesaftale af 10. december 2019 ("Aftalen") (bilag 2). Ved Aftalen erhvervede Sagsøgte kapitalen i RH ApS, der har adkomst til matr.nr. p, xxx Rødovre ("Ejendommen").

### **2.2 Sagsøgtes overtagelse af Ejendommen**

2.2.1 Ejendommen blev endeligt overdraget den 31. marts 2020. Kor tid herefter kunne Sagsøgte bl.a. konstatere, at (i) der fortsat var byggeaffald på Ejendommen, og at (ii) Ejendommen var forurennet.

2.2.2 Sagsøgte kunne ikke på tidspunktet for overtagelsen påbegynde det planlagte byggeri, da Ejendommen på tidspunktet for overdragelsen øjensynligt var forurennet. Dette understøttes af mail af 1. april 2020, der er vedlagt som bilag O. Af mailen fremgår, at I, VC A/S ("VC") orienterede H, AG ApS ("AG") om Ejendommens overfladeforurening på overtagelsen, der særligt indeholdt "brokker, plastic, rørstumper, jernstykker mv.", der efter VCs vurdering ville blive karakteriseret som jord af klasse 4. Overfladeforureningen fremgår tillige af vedhæftede billeder til bilag O.

2.2.3 Sagsøgte orienterede Sagsøger om forurening på Ejendommen i mail af 21. april 2020, der er vedlagt som bilag A:

2.2.4 "[Vi har] lige efter påske foretaget en markvandring på byggegrunden, og kan med det blotte øje se en del overfladeforurening uden vi på nogen måde kan vurdere "dybden" og dermed omfanget. Vi har på den baggrund drøftet metode til oprensning af denne forurening (som jf. JM antages at være kl. 2 og kl. 3 forurening (og min egen kommentar; evt. enkelte områder med kl. 4)). Altså en restforurening, som jf. vores aftale opgøres og afregnes jer."

2.2.5 Der blev i mailen bl.a. lagt vægt på, at der ved besigtigelse af Ejendommen var en del overflade- og restforurening, der skulle oprenses. Herudover fremgik det, at Sagsøger er forpligtet til at bære sådanne omkostninger. I samme mail blev det oplyst Sagsøger, at der allerede var blevet indhentet et overslag på omkostninger til oprensning, men at Sagsøgte i stedet havde valgt at engagere CO A/S ("CO") som ek-stern rådgiver, så der kunne foretages en objektiv vurdering af forureningens omfang, inden der i samarbejde med Sagsøger blev truffet beslutning om metode til oprensning. Endelig noteredes det af Sagsøgte i samme mail, at resultatet af COs undersøgelser ville blive forelagt Sagsøger, så parterne i fællesskab kunne afgøre, hvilken metode der bedst og billigst kunne løse den nødvendige oprensning og samtidig sikre Sagsøger adgang til at følge processen, når den endelige sortering og bortfjernelse blev igangsat. I samme ombæring foreslog Sagsøgte et møde på Ejendommen. Sagsøger tog ikke konkret stilling til indholdet i mailen og svarede samme dag den 21. april 2020 således: "*Tak for orienteringen. Vi afventer nærmere.*".

2.2.6 Da Ejendommen på tidspunktet for overdragelsen var forurennet, var det ikke muligt at påbegynde det planlagte byggeri, før den forurenede jord på Ejendommen var udgravet og oprenset.

## 2.3 COs forklassificering

2.3.1 Forud for udgravningen af Ejendommen blev CO af TE antaget til at foretage geotekniske og miljømæssige undersøgelser og estimere omkostninger til bortskaffelse af byggeaffald og forurening. I den forbindelse foretog CO en forklassificering af jorden ned til in-takte aflejringer ved 219 boringer og 770 jordprøver. Desuden udførtes 10 prøvegravninger til en dybde på 2-2,5 m under terræn jævnt fordelt på grunden. Dette blev ifølge CO udført for at få en opfattelse af omfanget af brokker, tegl og andet byggeaffald i jorden, jf. bilag 10, punkt 3.1.

2.3.2 På baggrund af jordprøverne udarbejdede CO graveplaner til vurdering af omkostninger til bortskaffelse af jord, der var mere forurennet end klasse 0 og 1 jord, altså henholdsvis lettere forurennet jord (klasse 2 og 3) og forurennet jord (klasse 4). Herudover blev der særskilt foretaget prøvegravninger med henblik på at vurdere omkostninger til bortskaffelse af byggeaffald, herunder brokker og tegl. På baggrund af prøverne udarbejdede CO i august 2020 et datanotat (bilag 10), der indeholder en økonomisk vurdering af meromkostninger i forhold til jordhåndtering.

2.3.3 CO vurderede meromkostninger ved jordhåndteringen til at være omkring kr. 2,3 mio. ekskl. moms. Det skal i den forbindelse nævnes, at COs opgørelse er baseret på overslags- og erfaringspriser og er i sagens natur et estimat på de dagældende og kendte forudsætninger. Der var på tidspunktet for udarbejdelsen ikke tale om en fast pris for omkostningerne, men derimod et overslag baseret på indledende boringer og jordprøver. Som det fremgår af bilag U punkt 3.3 nedenfor, udgør omkostningerne til udgravning og oprensning af jord et højere beløb, hvilket er udtryk for udviklingen i bl.a. mængde og pris.

2.3.4 Den 20. november 2020 blev et møde vedrørende den praktiske håndtering af jordarbejderne opregnet i COs rapport i bilag 10 afholdt. Ved mødet deltog Sagsøger, Sagsøgte, Sagsøgers rådgiver JM A/S ("JM"), Sagsøgtes totalentreprenør VC, Sagsøgtes rådgiver AG og CO. I forbindelse med planlægningen af jordhåndteringen blev det drøftet, hvordan Sagsøger skulle føre tilsyn hermed. Sagsøger fik således mulighed for at følge arbejderne og jordhåndteringen på Ejendommen, ligesom Sagsøgers rådgiver JM også blev orienteret om muligheden for at føre tilsyn hermed, såfremt det måtte ønskes. Hverken Sagsøger eller JM har benyttet sig heraf.

2.3.5 Den 25. november 2020 afholdt Sagsøger og Sagsøgte møde hos Sagsøgers advokat D, hvor parterne drøftede fordelingen af omkostningerne for udgravning og bortskaffelse af jorden. Sagsøgte orienterede Sagsøger om, at COs vurderede omkostninger kun udgør meromkostninger knyttet til forurening og bortskaffelse af byggeaffald og dermed ikke viser de samlede omkostninger til bortskaffelse af den jord, der skal bortgraves for at udføre kælder, hvilket er en omkostning, der som udgangspunkt skal bæres af Sagsøgte. Herudover blev Sagsøger orienteret om, at Sagsøgte selv afholder alle omkostninger til udgravning af Ejendommen og bortskaffelse af jorden, medmindre jord

er omfattet af Sagsøgers indeståelser og aftalevilkår i medfør af Aftalens bestemmelser.

### 2.3.6 COs supplerende forklassificering

2.3.6.1 Ejendommen blev oprindeligt forklassificeret ned til et niveau, hvor det skønnedes, at der var tale om intakte jordlag med ren jord. På tidspunktet for bortskaffelse af jord fra de intakte aflejringer krævede modtagestationerne, at disse ligeledes skulle være prøvetaget med en prøve pr. 30 ton for, at modtagestationerne ville modtage dem, og ikke, som forudsat af CO, med en prøve pr. 120 ton. Dette skyldtes, at jorden ved prøvetagning var forurenset. Skønskvinden vurderer ved sin besvarelse af spørgsmål SS 3, at det var nødvendigt at foretage prøver pr. 30 ton, da dette var et krav fra modtagestationen.

2.3.6.2 CO gennemførte derfor en supplerende klassificering af den intakte jord således, at al jord afleveret til modtagestationerne var klassificeret ved prøver pr. 30 ton. Den samlede klassificering udmøntede sig i et gridnet, hvor klassificeringen blev opdelt i felter, der efterfølgende blev udgravet efter GPS-koordinater og bortkørt til modtagestationen, jf. bilag R, punkt 2.

## 2.4 Udgravning af Ejendommen

2.4.1 I mail af 4. december 2020 afstod Sagsøger endeligt fra at aflevere Ejendommen i den aftalte stand. Mailen er vedlagt som bilag B. Af samme mail fremgår det, at Sagsøgte vil påbegynde den nødvendige oprensning og samtidig orientere Sagsøger herom, så Sagsøgers repræsentant JM kan følge og dokumentere udgravningen:

*"Vi vil uden ophold påbegynde den nødvendige oprensning m.v., og så snart vi kender en tidsplan herfor, hvilket forventeligt vil være i starten af den kommende uge, vil du modtage besked, således at dine rådgivere i relevant omfang kan følge arbejdet."*

2.4.2 Umiddelbart herefter blev Sagsøger ved e-mail af 8. december 2020 orienteret om tidsplanen for udgravningen, og det aftaltes herudover, at Sagsøgte ville påbegynde udgravningen af Ejendommen, og at Sagsøger skulle have en repræsentant til stede på Ejendommen til at følge og dokumentere udgravningen. E-mailen inkl. vedhæftet jordhåndteringsplan er vedlagt som bilag C. Herudover har Sagsøgte løbende underrettet Sagsøger og dennes repræsentanter om udgravningen og oprensningen af Ejendommen. I den forbindelse er Sagsøger

også blevet opfordret til at besigtige Ejendommen, jf. mail af 12. april 2021 (bilag D). Sagsøgte har således allerede fra den endelige overdragelse af Ejendommen ultimo marts/primio april 2020 orienteret Sagsøger om forureningen på Ejendommen og givet Sagsøger mulighed for selv at stå for oprensning af og udgravning på Ejendommen, inden Sagsøgte endeligt selv måtte stå for dette. Endelig har Sagsøgte foretaget løbende underretning af Sagsøger om arbejdets udførelse, herunder om omkostninger ved udgravning og oprensning, der har været repræsenteret på Ejendommen ved JM, da udgravningen blev foretaget.

2.4.3 Til udgravning og oprensning af Ejendommen antog Sagsøgte totalentreprenør VC. Jorden på Ejendommen blev efterfølgende udgravet med udgangspunkt i COs rapport (bilag 10). En opgørelse af udgravede jordklasser og omkostninger for håndtering og bortskaffelse af jord på Ejendommen er vedlagt som bilag U.

2.4.4 Omkostningerne til udgravning og oprensning af Ejendommen viste sig at overstige COs estimerede omkostninger i bilag 10, hvilket bl.a. skyldes stigningen i deponeringsafgiften ved årsskiftet til 2021, og at omkostningsopgørelsen tager udgangspunkt i de faktiske omkostninger, som Sagsøger i medfør af Aftalen skal bære, jf. også bilag U og punkt 3.3. Hertil skal det bemærkes, at der er tale om en forklassificering, hvis formål er at udarbejde et overslag baseret på indledende boringer og jordprøver. COs opgørelse er baseret på overslags- og erfaringspriser og udgør derfor et estimat på dagældende og kendte forudsætninger. Omkostningerne i bilag U er derimod udtryk for de faktisk håndterede jordmængder og den faktisk dokumenterede forurening.

2.4.5 I forbindelse med udgravningen af Ejendommen afholdt Sagsøgte bl.a. omkostninger til udgravning og bortskaffelse af forurenede jord, jord med brøkker, jord med rødder og våd jord, fjernelse af nedgravet vejbrøndsledning samt COs forklassificering og supplerende forklassificering. De enkelte omkostninger i bilag U og Sagsøgers pligt til at bære disse omkostninger er nærmere redegjort for i punkt 3.3.

### **3. Anbringender**

Til støtte for sine påstande gør Sagsøgte følgende anbringender gældende:

**3.1 Sagsøger indestår for, at Ejendommen ikke er forurenede. Endvidere er det et aftalt vilkår, at Ejendommen er bygbar**

3.1.1 Vedrørende Ejendommen fremgår følgende af Aftalens punkt 4.3, 1.-3. pkt.:

*"Ejendommen overdrages som en byggegrund. Sælger er inden Closing i gang med for egen regning og risiko at nedrive alle eksisterende bygninger på Ejendommen inkl. fundamenter og bortfjernelse eller forlæggelse af belægnings og ledninger dog ikke elledninger, samt forskriftsmæssig bortkørsel og deponering af byggeaffald efter nedrivning med forventet afslutning i februar eller marts 2020. Sælger indestår for, at Ejendommen kan bebygges til boligformål uden særlige krav til ekstrafundering, samt at Ejendommen ikke er forurennet, eller at Køber, såfremt der påvises forurening, herunder overfladeforurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen [...] uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger."*

3.1.2 Endvidere fremgår følgende af Aftalens punkt 4.4:

*"Efter nedrivning af de eksisterende bygninger på Ejendommen sørger Sælger for, at grunden er tilgængelig for Købers nye byggeri uden krav om yderligere nedrivning og bortfjernelse samt bortkørsel og deponering af byggeaffald."*

3.1.3 Sagsøgers indestår for, at Ejendommen ikke er forurennet

3.1.3.1 Af Aftalens punkt 4.3, 3. pkt. fremgår, at Sagsøger indestår for,

(i) at Ejendommen kan bebygges til boligformål uden krav til ekstrafundering

(ii) at Ejendommen ikke er forurennet

(iii) at Sagsøgte, såfremt der påvises forurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger

3.1.3.2 Det bemærkes, at led (ii) og (iii) i Aftalen er adskilt af ordet "eller". Dette medfører en naturlig adskillelse af indeståelserne, og indeståelserne er således ikke afhængige af hinanden. Der er dermed ikke tale om kumulative betingelser for Sagsøgers indeståelse, og Sagsøger indestår dermed for tre selvstændige punkter i Aftalens punkt 4.3, 3. pkt., herunder at Ejendommen ikke er forurennet.

3.1.3.3 Ovenstående led (ii) og (iii) har dermed hver for sig et selvstændigt indhold. I medfør af led (ii) indestår Sagsøger for, at Ejendommen

ikke er forurennet. I medfør af led (iii) indestår Sagsøger for, at Sagsøgte kan opnå fornødne myndighedstilladelser i en situation, hvor der måtte opstå myndighedskrav efter Ejendommen er oprenset for forurening uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger. Led (iii) udgør derfor en selvstændig indeståelse for den særlige situation, hvor der måtte opstå myndighedskrav, efter Ejendommen er oprenset for forurening.

3.1.3.4 Ovenstående indeståelser kan herudover ikke begrænses af Aftalens øvrige bestemmelser, herunder garantibestemmelser i Aftalens punkt 9.7. Det er således ikke en begrænsning for indeståelsen om, at Ejendommen ikke er forurennet, at fornødne myndighedstilladelser kan opnås uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger. Sagsøger indestår dermed uden kvalifikationer eller indskrænkninger for, at Ejendommen ikke er forurennet, uagtet at forureningen ikke har udløst myndighedskrav. Sagsøger indestår derfor på objektivt grundlag for, at Ejendommen ikke er forurennet, og Sagsøger påtager sig dermed en objektiv aftaleretlig risiko.<sup>1</sup>

#### 3.1.4 Øvrige aftalevilkår

3.1.4.1 Sagsøger skal nedrive alle eksisterende bygninger på Ejendommen inkl. Fundamenter og sørge for bortfjernelse eller forlæggelse af belægnings og ledninger (dog ikke el-ledninger), samt forskriftmæssig bortkørsel og deponering af byggeaffald efter nedrivning, jf. Aftalens punkt 4.3, 2. pkt. og 9.6, sidste led. Hertil kommer, at Sagsøger efter nedrivning af de eksisterende bygninger på Ejendommen skal sørge for, at grunden er tilgængelig for Købers nye byggeri uden krav om yderligere nedrivning og bortfjernelse samt bortkørsel og deponering af byggeaffald, jf. Aftalens punkt 4.4. Sagsøger er dermed forpligtet til at nedrive bygninger og fjerne belægnings samt bortkøre og deponere byggeaffaldet efter nedrivning. Brokker på Ejendommen skal anses som byggeaffald og vil derfor være omfattet af denne bestemmelse. Det bemærkes i den forbindelse, at Aftalen ikke sondrer mellem gammelt og nyt byggeaffald, og det er uden betydning, om byggeaffaldet stammer fra tidligere nedrivninger eller fra Sagsøgers nedrivning. Sagsøgers fremlæggelse af bilag 25 og 26 kan ikke føre til et andet resultat.

3.1.4.2 Ejendommen skal overdrages som en byggegrund, jf. Aftalens punkt 4.3, 1. pkt. Det er dermed et aftalt vilkår for overdragelsen af Ejendommen, at Ejendommen udgør en grund, der umiddelbart er klar til at blive bebygget, og at Ejendommen dermed er bygbar uden ekstra omkostninger til bl.a. bortskaffelse af byggeaffald, forurennet jord, jord

med rødder og våd jord. Det er et grundlæggende aftalevilkår, at Sagsøgtes projekt kan bygges uden ekstra foranstaltninger og omkostninger. Af samme grund skal Aftalens punkt 4.3 ikke tolkes som en udtømmende bestemmelse, men derimod som et udtryk for, at der skal afleveres en bygbar grund, der ikke kræver ekstra foranstaltninger eller afholdelse af omkostninger for, at Sagsøgtes projekt kan udføres. Ordet "bygbar" bruges som et samlet udtryk for, at Ejendommen i henhold til Aftalen skal overdrages som en byggegrund, der ved overdragelsen skal være i en stand, hvor den uden videre kunne bebygges i henhold til det planlagte byggeri.

3.1.4.3 Hertil bemærkes det, at ordet "bygbar" løbende blev anvendt i forbindelse med parternes forhandlinger om købesummen for Ejendommen. Dette fremgår bl.a. af mail af 10. maj 2019 (bilag P), hvor M fra TE meddeler L, Sagsøgers mægler fra EDC, at Ejendommen, som oplyst af EDC, skal være "100% bygbar". Herudover er udtrykket blevet anvendt på møder, hvor EDC, Sagsøger og Sagsøgte har deltaget. Det er Sagsøgtes synspunkt, at ordet "bygbar" har præget forhandlingen og forundersøgelserne af Ejendommen. På denne baggrund er det Sagsøgtes synspunkt, at ordet "bygbar" har dannet en fælles forståelsesramme for opfattelsen af, hvordan Ejendommens stand skulle være ved overdragelsen. Sagsøgers mægler EDC bekræfter desuden parternes fælles forståelse i mail af 4. juni 2019 (bilag Q), hvor L fra EDC til M meddeler, at Sagsøger ikke ønsker "at blive bragt i en situation med TE, hvor der kan være nogen som helst tvivl om forudsætningerne og aftalegrundlaget.". Sagsøger er således bekendt med ordet "bygbar" og ordets betydning for nærværende sag.

3.1.4.4 I den forbindelse skal det tillige bemærkes, at Sagsøger i sin replik lægger følgende til grund: "Ejendommen "overdrages som en byggegrund", jf. Aftalen Bilag 2, pkt. 4.3.1. punktum. Dermed indestås alene for, at der overdrages en grund som skal kunne bebygges – og det kan den, for det er sagsøgte i fuld gang med nu.". Parterne er således enige om, at Sagsøger i medfør af Aftalen skal overdrage en grund, som skal kunne bebygges. Altså skal Ejendommen ifølge Aftalen være bygbar.

3.1.4.5 Det gøres gældende, at Sagsøger på objektivi grundlag indestår for, at Ejendommen ikke er forurennet, jf. Aftalens punkt 4.3, 3. pkt. Herudover indestår Sagsøger selvstændigt for, at Sagsøgte kan opnå fornødne myndighedstilladelser uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger i en situation, hvor der måtte opstå myn-



dighedskrav, efter Ejendommen er oprenset for forurening, hvilket udgør en selvstændig indeståelse for den særlige situation, hvor der måtte opstå myndighedskrav, efter Ejendommen er oprenset for forurening.

3.1.5 Hertil gøres det gældende, at bestemmelsen i Aftalens punkt 4.3, 3. pkt. ikke skal begrænses af garantien i punkt 9.7. Sagsøgte bestrider i den forbindelse, at ordlyden af Aftalens punkt 4.3, 3. pkt. og punkt 9.7 er ens, idet der i Aftalens punkt 4.3, 3. pkt. er tale om en indeståelse, hvor Sagsøger på objektivt grundlag indestår for, at Ejendommen ikke er forurennet. Indeståelsen i Aftalens punkt 4.3, 3. pkt. skal dermed ikke begrænses af garantibestemmelsen i punkt 9.7, da der er tale om forskellige og uafhængige bestemmelser i Aftalen. Sagsøgers fremlæggelse af aftaleudkast (bilag 15, 18, 20, 22 og 24) kan ikke føre til et andet resultat. Forhandlingsforløbet tydeliggør, at Aftalens punkt 4.3, 3. pkt. var omdiskuteret mellem parterne, hvorfor det var klart for Sagsøger, at Sagsøgte ikke ville acceptere en situation, hvor opfyldelsen af en indeståelse skulle være betinget af særlige myndighedskrav.

3.1.6 Endvidere gøres det gældende, at Sagsøger er forpligtet til at nedrive bygninger, og fjerne belægnings og ledninger samt bortkøre og deponere byggeaffaldet efter nedrivning, jf. Aftalens punkt 4.3, 2. pkt., 4.4 og 9.6, sidste led. Brokker på Ejendommen anses som byggeaffald og er derfor omfattet heraf. Det bemærkes i den forbindelse, at Aftalen ikke sondrer mellem gammelt og nyt byggeaffald, og det er dermed uden betydning, om byggeaffaldet stammer fra tidligere nedrivninger eller fra Sagsøgers nedrivning.

3.1.7 Endvidere gøres det gældende, at det er et aftalt vilkår for overdragelsen af Ejendommen, at Ejendommen udgør en grund, der er klar til at blive bebygget, og at Ejendommen dermed er bygbar uden ekstra omkostninger til bl.a. bortskaffelse af byggeaffald, forurennet jord, våd jord og jord med rødder. Dette understøttes af Aftalens punkt 4.3, 1. pkt. Endvidere blev ordet "bygbar" løbende anvendt i forbindelse med parternes forhandlinger om købesummen for Ejendommen, og der er dermed dannet en fælles forståelsesramme for opfattelsen af, hvordan Ejendommens stand skulle være ved overdragelsen. Dermed er det et grundlæggende aftalevilkår, at Sagsøgte projekt kan bygges uden ekstra foranstaltninger og omkostninger til udgravning og oprensning af Ejendommen. Af samme grund skal Aftalens punkt 4.3 ikke tolkes som en udtømmende bestemmelse, men derimod som et udtryk for, at der skal afleveres en bygbar grund, der ikke kræver ekstra foranstaltninger eller omkostninger for, at Sagsøgte projekt kan udføres.

## 3.2 Ejendommen var ved overdragelse forurennet og var ikke bygbar

3.2.1 Det gøres gældende, at Sagsøger har undladt at aflevere Ejendommen i overensstemmelse med de indeståelser og aftalevilkår, Sagsøger har påtaget sig i aftalegrundlaget, da Ejendommen på tidspunktet for aflevering var forurennet og i øvrigt ikke var bygbar.

### 3.2.2 *Ejendommen var forurennet*

3.2.2.1 Det gøres gældende, at Ejendommen på tidspunktet for overdragelsen var forurennet.

3.2.2.2 Det gøres i den forbindelse gældende, at al jord fra og med klasse 2 skal anses som forurennet ifølge Aftalen. Dette er også i praksis den almindelige opfattelse, hvilket bl.a. er angivet i jordflytningsbekendtgørelsen. Heraf fremgår det, at jord i kategori (klasse) 2 svarer til lettere forurennet jord. Jordflytningsbekendtgørelsen fastsætter ikke nærmere krav til kategorisering af jord, der indeholder andre forureningskomponenter end de, som er angivet i bekendtgørelsen, eller som er kraftigere forurennet end kategori 2, og klasse 2-4 jord skal dermed anses som forurennet. Dette synspunkt understøttes af dommen MAD 2011.939, hvor sælger af en ejendom havde afgivet garanti for, at ejendommen ikke var forurennet, hvorefter køber kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger og dermed opnå dækning for køberens udgifter til at fjerne forureningen. I sagen blev 29,06 tons jord deponeret som klasse 2 jord, mens 270,14 tons ren jord blev kørt væk. Det kan altså udledes af dommen, at en sælger, der afgiver en garanti om, at en ejendom ikke er forurennet, indestår for, at der ikke på ejendommen befinder sig jord af klasse 2.

3.2.2.3 Det gøres tillige gældende, at jord ifølge branchestandarden bliver klassificeret en kategori højere, hvis det indeholder brokker, tegl og andet byggeaffald. Jord klassificeret som klasse 1, der indeholder brokker, skal derfor klassificeres som klasse 2 etc. Dette understøttes ved COs rapport (bilag 10), s. 17, hvor det fremgår, at ren jord med brokker "skal opklassificeres til lettere forurennet jord" – dvs. minimum som klasse 2.

3.2.2.4 Endvidere gøres det gældende, at jordforureningslovens kriterier er ikke afgørende for, hvad der i henhold til Aftalen skal anses for at være udtryk for forurening, da jordforureningsloven alene varetager hensynet til miljø i form af beskyttelse af drikkevandsressourcer, vandløbskvalitet mv. og til sundhed i form af beskyttelse af børn og voksne

mod sundhedsskadelig påvirkning fra forurenede jord, der kan begrunde et påbud – dvs. offentligretlige formål. Det er ikke blandt de hensyn, der varetages af loven at sikre f.eks. grundejere, der har overtaget en forurenede grund. I sådanne sager må grundejeren søge dækning hos forureneren efter de almindelige obligationsretlige regler. I øvrigt er det en forsimplet anskuelse, når der alene fokuseres på jordforureningsloven, da den aktivitet, der udøves (udgravning og deponering af forurenede jord) tillige er reguleret af bl.a. jordflytningsbekendtgørelsen (anmeldelse, flytning og deponering af jord) og miljøbeskyttelsesloven (mellemdæponering og genanvendelse af jord). Jordforureningsloven indskrænker altså ikke grundejerens adgang til misligholdelsesbeføjelser.<sup>2</sup>

3.2.2.5 Det gøres i den forbindelse gældende, at forholdet i nærværende sag skal bedømmes på baggrund af Aftalen, hvorfor det er de almindelige obligationsretlige regler, der gælder.<sup>3</sup> Kontraktretligt beror det således på Aftalen, om køberen af en forurenede ejendom har misligholdelsesbeføjelser over for sælger. Erklæringer om f.eks. forurening må fortolkes efter deres indhold og formål, dvs. efter samme principper, der i øvrigt følger af mangelslæren. Det er Aftalen, der er afgørende for, hvad der skal anses som forurening.

3.2.2.6 Det forhold, at en rapport fra Jord Miljø (bilag 8) angiver, at forureningsniveauet er på niveau med eller under med jord, som man normalt vil kunne forvente i byområder, kan ikke føre til et andet resultat, da de faktiske forhold om forureningsgraden væsentligt afviger fra rapportens forudsætninger. Dette udgør ikke en begrænsning af Sagsøgers indeståelser.

3.2.2.7 I medfør af ovenstående gøres det således gældende, at jord i klasse 2, 3 eller 4, herunder klasse 1 med brokker, er forurenede jord, hvorfor dette er omfattet af Sagsøgers indeståelse om, at Ejendommen ikke er forurenede, jf. Aftalens punkt 4.3, 3. pkt. Da Sagsøger på objektivet grundlag indestår for, at Ejendommen ikke er forurenede, skal Sagsøger bære omkostninger til bortskaffelse og deponering af forurenede jord.

### 3.2.3 *Ejendommen var ikke bygbar*

3.2.3.1 Det gøres gældende, at Ejendommen på tidspunktet for overdragelsen ikke var bygbar. Ejendommen kunne ikke ved overdragelsen bebygges, da der på Ejendommen var forurenede jord samt jord med rødder og våd jord, der bevirkede, at Ejendommen ikke på tidspunktet var bygbar.

3.2.3.2 Det gøres gældende, at tilstedeværelsen af jord med rødde og våd jord medfører ekstra omkostninger i forbindelse med igangsættelsen af Sagsøgtes projekt, og Ejendommen kan derfor ikke anses som afleveret som en bygbar grund. Udgravning og bortskaffelse af denne jord er nødvendig for igangsættelsen af Sagsøgtes byggeri på Ejendommen og tilstedeværelsen af bl.a. forurenede jord, jord med rødde og våd jord gør dermed, at Ejendommen ikke kan anses om bygbar uden ekstra omkostninger. Håndteringen af jord med rødde og våd jord medfører en ekstraomkostning i forbindelse med igangsættelsen af Sagsøgtes projekt, og Ejendommen kan derfor ikke anses som afleveret som en bygbar grund.

### **3.3 Sagsøger skal bære omkostningerne i bilag U**

3.3.1 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære omkostningerne i bilag U, da Sagsøger indestår for, at Ejendommen ikke er forurenede og da det er et aftalt vilkår, at Ejendommen er bygbar.

3.3.2 Da Sagsøger har undladt at aflevere Ejendommen i overensstemmelse med det aftalte, skal Sagsøgte ikke erlægge den del af købesummen, der korresponderer med manglerne ved Ejendommen.<sup>4</sup> Sagsøgte har derfor været berettiget til at foretage et tilbagehold i medfør af Aftalens punkt 5.8. Det forhold, at det foretagne tilbagehold ikke begrænser Sagsøgers ansvar, berettiger Sagsøgte til at fremsætte et yderligere krav mod Sagsøger, der overstiger tilbageholdet på kr. 10.000.000. Sagsøgte er dermed berettiget til at fremsætte et krav til selvstændig dom på kr. 895.357,13. 3.3.3 Som bilag U er fremlagt opgørelse over Sagsøgtes omkostninger for håndtering og bortskaffelse af jord på Ejendommen, der tillige er en opgørelse over Sagsøgtes tilbagehold og krav. Nedenfor følger Sagsøgtes anbringender vedrørende de enkelte omkostninger.

#### *3.3.4 Ren jord*

3.3.4.1 Sagsøgte bærer selv alle omkostninger til udgravning og håndtering af jord klassificeret som jordklasse 0-1 (samlet mængde på 14.441,52 ton), da Sagsøger ikke i medfør af Aftalen indestår for dette.

#### *3.3.5 Grundbeløb på kr. 89,00*

3.3.5.1 De samlede omkostninger for håndtering og bortskaffelse af jord udgør et grundbeløb på kr. 89,00 pr. ton og et tillæg, hvis størrelse afhænger af jordklasse og forureningsgrad.

3.3.5.2 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære omkostningerne til grundbeløbet på kr. 89,00 pr. ton, da Sagsøger indestår for, at Ejendommen ikke er forurennet og da det er et aftalt vilkår, at Ejendommen er bygbar. Sagsøger er således forpligtet til at bære alle omkostninger til håndtering af forurennet jord, herunder jord med brokker, jord med rødder og våd jord.

3.3.5.3 For håndtering og deponering af alle jordklasser og omkostninger til byggeplads har Sagsøgtes totalentreprenør VC og dennes underentreprenør ND ApS ("ND") aftalt et grundbeløb på kr. 89,00 pr. ton for håndtering af alle jordklasser og omkostninger til byggeplads. Grundbeløbet er afholdt som en del af en samlet prisaftale mellem VC og ND, og er en del af det aftalte kontraktarbejde. Beløbet er tillige afholdt mellem Sagsøgte og VC som en del af dette kontraktforhold. I sådanne entrepriserforhold er der tale om en sædvanlig, nødvendig og relevant fremgangsmåde, hvor der aftales et grundbeløb, der efterfølgende tillægges en enhedspris afhængig af jordklasse og forureningsgrad, der afholdes på separate aftalesedler.

3.3.5.4 Skønskvinden vurderer ved sin besvarelse af spørgsmål 2, at grundprisen på kr. 89,00 er markedskonform. Herudover vurderer skønskvinden ved sin besvarelse af spørgsmål IA, at enhedspriserne i skønstemaets bilag A (sagens bilag T) ikke kan føre til et andet resultat.

### 3.3.6 *Tillæg for forurennet jord (klasse 1 med brokker og klasse 2-4)*

3.3.6.1 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære omkostningerne til bortskaffelse og deponering af forurennet jord, herunder klasse 1 med brokker og klasse 2-4, da Sagsøger indestår for, at Ejendommen ikke er forurennet. Ren jord, der indeholder brokker, skal opklassificeres til lettere forurennet, altså minimum som klasse 2, hvorfor klasse 1 jord med brokker også bliver anset som forurennet jord.

3.3.6.2 Tillægspriser er aftalt mellem VC og ND. Beregningen af tillægspriserne er underlagt flere faktorer. Der er bl.a. taget udgangspunkt i forskellige modtagestationers aktuelle prislistes på tidspunktet for aftalen om prisfastsættelsen. Herudover tages der udgangspunkt i de forskellige modtagestationers aktuelle forhold, herunder hvilke modtagestationer, der har kapacitet til at modtage jorden og hvor langt væk modtagestationerne ligger fra Ejendommen. Såfremt en modtagestation tæt på Ejendommen ikke har kapacitet til at modtage jorden, skal jorden køres længere væk. Når beregningen af tillægspriserne er

lagt fast, bærer ND efterfølgende risikoen for variationen mellem den aftalte tillægspris og modtagestationens tillægspriser på dagen for modtagelsen af jorden. ND har ved beregningen af tillægsprisen derfor en interesse i, at bortkørsel af jorden er så økonomisk effektiv som muligt.

3.3.6.3 Endvidere skal Sagsøger efter nedrivning af de eksisterende bygninger på Ejendommen sørge for, at grunden er tilgængelig for Købers nye byggeri uden krav om yderligere nedrivning og bortfjernelse samt bortkørsel og deponering af byggeaffald, jf. Aftalens punkt 4.4. Sagsøger er dermed forpligtet til at fjerne belægnings og bortkøre og deponere byggeaffaldet efter nedrivning. Brokker på Ejendommen skal anses som byggeaffald og vil derfor være omfattet af denne bestemmelse. Det er uden betydning, om byggeaffaldet stammer fra tidligere nedrivninger eller fra Sagsøgers nedrivning.

3.3.6.4 Alle tillæg er dokumenteret ved aftalesedler, der er vedlagt som bilag H (jord kørt efter januar 2021), bilag I (jord kørt januar 2021) og bilag J (jord kørt før januar 2021).

3.3.6.5 Skønskvinden vurderer ved sin besvarelse af spørgsmål 3, at tillægspriserne er markedskonforme, jf. dog nedenfor.

3.3.6.6 Skønskvinden vurderer ved sin besvarelse af spørgsmål 3, at tillægspriserne for så vidt angår klasse 2/3 våd jord (januar 2021), klasse 1 med brokker (efter januar 2021) og klasse 1 våd jord (efter januar 2021) som udgangspunkt er højere end markedsprisen. Endvidere vurderer skønskvinden ved sin besvarelse af spørgsmål SS 1, at såfremt man af forskellige årsager udelukkende kunne bortskaffe jorden til RS i perioden, så er tillægspriserne for så vidt angår klasse 2/3 våd jord (januar 2021), klasse 1 med brokker (efter januar 2021) og klasse 1 våd jord (efter januar 2021) markedskonforme. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valget af RS som jordmodtager skyldtes, at KC ikke ville modtage våd jord med konsistens som mudder, hvilket var tilfældet med den aktuelle jord. Prislisterne vedlagt som bilag Z dokumenterer, at der hos den af Sagsøgte anvendte jordmodtager (RS A/S ("RS") på Svej) har været en markant prisudvikling i denne periode. Det gøres således gældende, at deponeringen er udført i overensstemmelse med sædvanlig praksis og i øvrigt er markedskonform.

3.3.7 *Tillæg for karteringsjord*

3.3.7.1 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære omkostninger til karteringsjord.

3.3.7.2 Omkostningerne til karteringsjord var en følge af, at jord omkring en transformerstation på Ejendommen ikke var forklassificeret, da der fortsat var strømledende kabler i jorden, jf. bilag 10, side 11. Såfremt jorden ikke var blevet bortkørt som karteringsjord, skulle den lægges på Ejendommen i miler, hvorefter der skulle tages jordprøver. Da der ikke var tilstrækkelig plads på Ejendommen til at opbevare jorden i miler, og da jorden i så fald skulle håndteres to gange på pladsen, var det VCs vurdering, at dette var den mest økonomisk effektive metode at håndtere jorden på. Herudover var der risiko for, at opbevaring af jorden i miler ville forsinke byggeriet med store meromkostninger til følge. Af hensyn til omkostningerne valgte VC og ND ikke at sortere denne type jord på Ejendommen, jf. bilag R, punkt 1. VC og ND har ud fra et fagligt og relevant skøn og i overensstemmelse med branchestandarden lagt til grund, at denne metode på det givne tidspunkt var den mest relevante og økonomisk effektive metode, og dermed den metode, der var bedst egnet til at varetage begge parter interesser.

3.3.7.3 Det bemærkes herudover, at håndteringen af omkostningerne til karteringsjord tillige indebærer en uundgåelig håndtering af ren jord, da det ikke er muligt at adskille ren jord fra forurenede jord forinden modtagestationens prøvetagning og analyse af jorden. Den praktiske håndtering af karteringsjorden tillader ikke et andet resultat. Hertil skal det i øvrigt bemærkes, at såfremt karteringsjorden ikke havde indeholdt forurenede jord, ville Sagsøger omvendt ikke skulle bære omkostninger hertil.

3.3.7.4 Dokumentation for håndtering af karteringsjord er vedlagt som bilag H (angivet som "By jord").

3.3.7.5 Skønkvinden vurderer ved sin besvarelse af spørgsmål 5, at kartering umiddelbart var den mest hensigtsmæssige håndtering af jorden i dette tilfælde. Herudover vurderer skønkvinden ved sin besvarelse af spørgsmål SS 2, at omkostningerne til en sortering af jorden på Ejendommen (eller en sortering på et eksternt anlæg) formentlig ville overstige den besparelse, der ville være ved alternative bortskaffelsesmuligheder – herunder muligheden for at køre jord til karting. Skønkvinden vurderer endvidere, at modtagerne ved alternative løsninger sandsynligvis heller ikke ville modtage jorden efter sorteringen, fordi den formentlig ikke ville være helt uden indhold af brokker, grene

mm. Det gøres derfor gældende, at tillægsprisen for at køre jord til kartering er markedskonform.

### 3.3.8 *Tillæg for våd jord og jord med rødder*

3.3.8.1 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære omkostningerne til bortskaffelse og deponering af våd jord og jord med rødder, da det er et aftalt vilkår, at Ejendommen skal være bygbar.

3.3.8.2 Tilstedeværelsen af jord med rødder og våd jord medfører en ekstra omkostning i forbindelse med igangsættelsen af Sagsøgtes projekt, og Ejendommen kan derfor ikke anses som afleveret som en bygbar grund. Udgravning og bortskaffelse af denne jord er nødvendigt for Sagsøgtes byggeri på Ejendommen, og tilstedeværelsen af bl.a. jord med rødder og våd jord gør således, at Ejendommen ikke kan anses som bygbar uden ekstra omkostninger til bortskaffelse, hvorfor Sagsøger skal bære omkostninger til bortskaffelse og deponering heraf.

3.3.8.3 Dokumentation for håndtering af våd jord og jord med rødder er vedlagt som bilag H.

### 3.3.9 *Supplerende miljøoprensning (vejbrøndsledning)*

3.3.9.1 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære omkostningerne til fjernelse af nedgravet vejbrøndsledning, da Sagsøger skal skadesløsholde Sagsøgte for ledninger under terræn, som Sagsøgte må bortfjerne som led i byggeriet, jf. Aftalens punkt 4.3, 2. pkt. og 9.6, sidste led.

3.3.9.2 Omkostningen er dokumenteret ved bilag K.

### 3.3.10 *Udgifter til CO*

3.3.10.1 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære alle omkostninger til og i forbindelse med COs forklassificering og supplerende forklassificering.

3.3.10.2 Udgifterne til CO var nødvendige og relevante omkostninger i forbindelse med udgravning, oprensning og deponering af jorden, da denne var forurenset. Dette er således omfattet af Sagsøgers indeståelser og øvrige aftalevilkår, hvorfor Sagsøger også skal bære omkostningerne hertil. Endvidere har Sagsøgte kun antaget CO til at foretage forklassificering og løbende arbejder på Ejendommen, da Ejen-



dommen ved overdragelse øjensynligt var forurennet, hvilket Sagsøger tillige blev orienteret om, jf. bilag A.

3.3.10.3 For at sikre, at omkostninger til udgravning og oprensning blev foretaget på en økonomisk forsvarlig måde, der ikke stod i misforhold til ydelse og metode, har Sagsøgte siden overdragelse af Ejendommen både dokumenteret til og orienteret Sagsøger om økonomiske overvejelser ved metoden til udgravning og oprensning. Herudover har Sagsøger sideløbende haft mulighed for at gøre indsigelser mod metoderne, da Sagsøger på Ejendommen siden overdragelsen har været repræsenteret ved JM, der har haft mulighed for at følge og dokumentere udgravningen og oprensningen. Sagsøger har ikke gjort indsigelser imod eller i øvrigt haft bemærkninger til metoderne til udgravning og oprensning. Det gøres i den forbindelse gældende, at Sagsøger burde have reklameret overfor Sagsøgte, hvis Sagsøger havde bemærkninger til forhold vedrørende COs ydelser.

3.3.10.4 Dokumentation for COs forklassificering er vedlagt som bilag L. Dokumentation for COs supplerende forklassificering er vedlagt som bilag M.

3.3.10.5 Skønskvinden vurderer i sin besvarelse af spørgsmål 1, at COs indledende forklassificering er markedskonform. Skønskvinden vurderer herudover, at COs honorar for den supplerende forklassificering er ca. kr. 105.000 højere end markedsprisen. I den forbindelse bemærkes det, at jordarbejdet på tidspunktet for udførelsen af den supplerende forklassificering var i fare for at gå i stå som følge af jordmodtagerens krav til, at jord fra de intakte aflejringer ligeledes skulle være prøvetaget med en prøve pr. 30 ton for, at modtagestationerne ville modtage dem. Da der på dette tidspunkt ikke kunne findes en boreentreprenør, der samtidig med udboringen kunne føre tilsyn, måtte CO udføre dette og foretage afmærkning mv., hvorfor CO på tidspunktet var nødsaget til at beskæftige 3 mand ved forklassificeringen. Af hensyn til de generelt stigende jordpriser var dette på tidspunktet for foretagelsen af den supplerende forklassificering den mest økonomisk effektive metode til brug for bortskaffelse og deponering af jorden. Det gøres således gældende, at udgifterne til CO er markedskonforme.

### 3.3.11 *Skønnede udgifter til jordhåndtering af Strædet*

3.3.11.1 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære omkostningerne til skønnede udgifter til jordhåndtering af Strædet.

3.3.11.2 Omkostningerne dækker over skønnede ekstraomkostninger til deponering af forurenede jord i forbindelse med anlæggelse af 'Strædet', jf. Aftalens punkt 2.3. Forud for indgåelsen af Aftalen indgik Sagsøger indgik en aftale med Rødovre Kommune om overdragelse af Strædet (bilag 3). Sagsøger indgik aftalen på vegne af selskabet RH ApS (der i dag er overdraget til Sagsøgte) hvor Sagsøger forpligter sig til – overfor Rødovre Kommune – at levere bl.a. matr.nr. o, xxx, Rødovre til brug for anlæggelse af Strædet. Dette er dog forudsat, at matr.nr. o overdrages uden forurening, eller at Sagsøger står for oprensning af den forurenede grund, der er kortlagt på vidensniveau 2.

3.3.11.3 Ud fra relevante forventninger til forurening på området for anlæggelse af 'Strædet' har CO på baggrund af erfaringspriser udarbejdet et økonomisk overslag for omkostninger til jordhåndteringen, og det er de samlede omkostninger i forbindelse med håndteringen og bortskaffelse (dvs. opgravning, transport og deponering) af i alt 2.400 tons overskudsjord, der er givet overslag på. Der er nærmere redegjort herfor i memo udarbejdet af CO, der er vedlagt som bilag N.

3.3.11.4 Da forholdet endnu ikke er afklaret mellem Rødovre Kommune og Sagsøger, kan Sagsøgte i kraft af sit ejerskab af RH ApS risikere at have et økonomisk mellemværende med Rødovre Kommune på baggrund af en aftale, som Sagsøger de facto er part i. På denne baggrund gøres det fortsat gældende, at Sagsøger skal bære omkostninger til skønnede udgifter til jordhåndtering af Strædet. Dette også i betragtning af, at Sagsøger ikke som opfordret har fremlagt erklæring fra Rødovre Kommune, der frafalder et eventuelt krav, jf. opfordringen i duplikkens punkt 3.8.5. Sagsøgers fremlæggelse af bilag 27 og 28, hvor der redegøres for den ønskede brug af arealet ved beregning af byggeretter, kan ikke føre til et andet resultat.

### 3.3.12 *Udgifter til NI A/S ("NI")*

3.3.12.1 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære omkostningerne til NI.

3.3.12.2 Udgifterne omfatter teknisk rådgivning, herunder kalkulationskontrol og gennemgang af jordopgørelser og -priser i forbindelse med udgravning og bortskaffelse af jord på Ejendommen. Da teknisk rådgivning er en nødvendig og relevant omkostning for at bringe Ejendommen i en stand, der er overensstemmende med Aftalen, er udgifter

hertil en del af Sagsøgers indeståelser og øvrige aftalevilkår, hvorfor Sagsøger skal bære omkostningerne hertil.

3.3.12.3 Udgifterne omfatter bl.a. teknisk rådgivning, herunder kalkulationskontrol og gennemgang af jordopgørelser og -priser, der udgør en nødvendig og relevant omkostning for at bringe Ejendommen i en stand, der er i overensstemmelse med Aftalen. I den forbindelse gøres det tillige gældende, at de skønnede udgifter til NI er udtryk for et honorar, der ligger lavere end markedetsstandarden for lignende rådgiveres udførelse af arbejdsplan af fornævnte karakter.

3.3.12.4 Som sagens bilag V er vedlagt en specificeret opgørelse over NIs timeforbrug og omkostninger.

### 3.3.13 *Tillæg til VC*

3.3.13.1 Det gøres gældende, at Sagsøger skal bære omkostningerne i forbindelse med tillæg til VC på 15%.

3.3.13.2 Det skal i den forbindelse bemærkes, at samtlige udgifter til udgravning og oprensning (dog ikke udgifter til COs forklassificering og udgifter til NI) er inklusiv et tillæg til Sagsøgtes totalentreprenør VC på 15% af omkostningerne. Sagsøgtes tillæg til VC udspringer af aftale og sædvanlig praksis mellem Sagsøgte og dennes totalentreprenør VC. Det er mellem Sagsøgte og VC aftalt, at VC skal honoreres med 15% for alle ekstraarbejder i forbindelse med entreprenøren. VCs tillæg på 15% i forbindelse med udgravning og oprensning af Ejendommen er i overensstemmelse med størrelsen på andre tillæg for ekstraarbejde forestået af VC, jf. bilag R, punkt 4. VC har i den forbindelse stået for håndteringen af ekstraarbejderne, herunder indhentet tilbud fra CO og i øvrigt haft dialogen med CO sideløbende med arbejdets udførelse. Et andet eksempel på, at VC er berettiget til et tillæg på 15% er vedlagt som bilag S, hvor tillægspriser på badelementer tillige tillægges 15% til VC.

3.3.13.3 Det gøres gældende, at tillægget er af sædvanlig størrelse for totalentrepriser af denne karakter.

### 3.3.14 *Sagsøgtes krav skal ikke begrænses*

3.3.14.1 Det gøres gældende, at Sagsøgtes krav mod Sagsøger ikke skal begrænses af COs forudsatte pris i bilag 10 (kr. 2,3 mio.), som dette subsidiært gøres gældende af Sagsøger, da der er tale om en forklassifi-

cering, hvis formål er at udarbejde et overslag baseret på indledende boringer og jordprøver. COs opgørelse er baseret på overslags- og erfaringspriser og udgør derfor et estimat på dagældende og kendte forudsætninger. Omkostningerne til udgravning og oprensning af jord, som fremgår af bilag U er derimod baseret på de faktiske mængder og omkostninger.

3.3.14.2 Endvidere gøres det gældende, at Sagsøgte ikke vil opnå en ubegrundet berigelse, når Sagsøger pålægges at bære omkostningerne i bilag U, da Sagsøger ifølge Aftalen qua indeståelse er forpligtet til bl.a. at fjerne forurenede jord fra Ejendommen og da det i øvrigt er et aftalt vilkår, at Ejendommen er bygbar. Hertil skal det nævnes, at Sagsøgte selv afholder betydelige omkostninger til udgravning og håndtering af jord klassificeret som jordklasse 0-1, da Sagsøger ikke i medfør af Aftalen indestår for dette.

#### **3.4 Sagsøgtes bevisførelse og reklamation**

3.4.1 Det gøres gældende, at Sagsøgte siden overdragelsen af Ejendommen har orienteret Sagsøger om forureningen på Ejendommen og økonomiske overvejelser ved metoden til udgravning og oprensning. Sagsøger, der på Ejendommen siden overdragelsen har været repræsenteret ved JM, har endvidere ikke benyttet sig af muligheden for at gøre indsigelser imod eller i øvrigt have bemærkninger til metoderne til udgravning og oprensning.

3.4.2 Endvidere gøres det gældende, at kravet, der fremgår af omkostningsopgørelsen bilag U, er tilstrækkeligt dokumenteret. Det bestrides i den forbindelse, at Sagsøgte burde have sikret bevis forud for sagens anlæg ved optagelse af syn og skøn. Sagsøgtes beviser for det påståede krav er sikret ved de i sagen fremlagte dokumenter, herunder særligt ved dokumentation i form af aftalesedler og køresedler/modtagerkvitteringer fremlagt ved bilag H-K. Syn og skøn forud for bortskaffelse og deponering af jorden ville ikke have ført til et andet resultat.

3.4.3 Hertil gøres det gældende, at Sagsøger blev underrettet om forureningen umiddelbart efter overtagelsen, jf. bilag A, og at Sagsøger løbende blev underrettet om udgravning og oprensning af Ejendommen og blev i den forbindelse opfordret til at besigtige Ejendommen, jf. bilag D, hvorfor det for Sagsøger var lige så nærliggende at sikre bevis gennem syn og skøn for, om Ejendommen på tidspunktet for overdragelsen var eller ikke var forurenede og i øvrigt var bygbar. Sagsøgte havde ikke anledning til at indlede syn og skøn forud for udgravningen, eftersom

Sagsøger blev orienteret og søgt involveret uden at gøre relevant indsigelse mod fremgangsmåden.

#### 4. Sammenfatning

4.1 Sammenfattende gøres det gældende,

(i) at Sagsøger i medfør af Aftalen indestår for, at Ejendommen ikke er forurenede. Herudover er det et aftalt vilkår, at Ejendommen er bygbar,

(ii) at Ejendommen på tidspunktet for overdragelse var forurenede og i øvrigt ikke var bygbar,

(iii) at Sagsøger skal bære omkostningerne i bilag U og

(iv) at Sagsøgte på tilstrækkelig vis har dokumenteret kravet og reklameret overfor Sagsøger  
...”

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

#### Rettens begrundelse og resultat

Sagen angår parternes respektive krav i forbindelse med overdragelse af anparterne i RH ApS med en tilhørende ejendom i Rødovre. Efter punkt 5.8 i parternes overdragelsesaftale af 10. december 2019 (bilag 2) har sagsøgerne krav på betaling af en restkøbesum på 10 mio. kr. senest den 1. september 2021. Det er omtvistet, om sagsøgte har et modkrav som følge af, at ejendommen på tidspunktet for overdragelsen var forurenede og ikke ”bygbar”, og om modkravet i givet fald overstiger restkøbesummen.

I overdragelsesaftalens punkt 4.3 står der ”... Sælger indestår for, at Ejendommen kan bebygges til boligformål uden særlige krav til ekstrarundering, samt at Ejendommen ikke er forurenede, eller at Køber, såfremt der påvises forurening, herunder overfladeforurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen ... uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger.” Det er herefter angivet, at notat af 29. oktober 2019 (bilag 8) og jordbundsundersøgelse af 25. oktober 2019 (bilag 9) vedlægges.

I overdragelsesaftalens punkt 9.7 er anført ”... I forbindelse med overdragelsen af Anparterne i Selskabet garanterer Sælger vedrørende miljøforhold, ... at ved eventuel forurening af Ejendommen - hvorved der ikke kan opnås de fornødne myndighedstilladelser

*delser uden vilkår om særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger til at bebygge og anvende Ejendommen til erhverv og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen ... - skadesløsholder Sælger Købers omkostninger til oprensning af forureningen ..."*

Det fremgår af fremlagte aftaleudkast (bilag 15 og 20) og de forklaringer, som er afgivet af D og G, at formuleringen "eller at Køber, såfremt der påvises forurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende ejendommen til erhverv- og boligformål i overensstemmelse med lokalplanen" indgik i punkt 4.3 et aftaleudkast, og at sagsøgtes repræsentant i et senere udkast foreslog sletning af formuleringen, men at en i vidt omfang tilsvarende formulering blev medtaget i den endelige version af aftalen med tilføjelse af "uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger". D har forklaret, at købers advokat prøvede at lave det til en ren indeståelse for, at der ikke var forurening, og at sælger holdt fast i det, som han oprindeligt havde skrevet punkt 4.3. D har videre forklaret, at han krævede, at punkt 9.7 skulle ændres, således at der var parallelitet mellem punkt 4.3 og 9.7, idet sælger ellers ville blive "fanget på det forkerte ben" i punkt 9.7.

I geoteknisk rapport af 25. oktober 2019 om indledende jordbundsundersøgelse (bilag 9) står der: "... I de udførte boringer er der øverst konstateret blandet fyldjord af sand og ler med varierende indhold af humus og byggeaffald i form af tegl- og slaggerester ... Ved projektering eller økonomisk vurdering af ekstrarundering må vi gøre opmærksom på, at der i umiddelbar nærhed af boringerne kan være andre jordbunds- og funderingsforhold ... "

I notat af 29. oktober 2019 om orienterende miljøteknisk undersøgelse (bilag 8) står der: "... Der blev påvist lettere forurening i 40 % af fyldjordsprøverne ... Der blev ikke påvist klasse 4 jord, hvilket man dog skal forvente at kunne støde på enkelte steder på grunden ..."

Efter en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger, herunder det ovenfor anførte, finder retten, at bestemmelsen i overdragelsesaftalens punkt 4.3 ikke skal forstås som en indeståelse for fuldstændigt fravær af forurening. Retten har herved lagt vægt på ordlyden i punkt 4.3, herunder anvendelsen af ordet "eller", som under de foreliggende omstændigheder må forstås i sammenhæng med garantibestemmelsen i punkt 9.7 samt overdragelsesaftalens bilag i form af notat af 29. oktober 2019 og jordbundsundersøgelse af 25. oktober 2019.

I punkt 4.3 indestår sagsøgerne for, at sagsøgte, såfremt der påvises forurening, kan opnå fornødne myndighedstilladelser til at bebygge og anvende ejendommen i overensstemmelse med lokalplanen uden særlige meromkostninger eller varige afværgeforanstaltninger. Ud fra det oplyste lægger retten til grund, at

forureningen ikke har udløst myndighedskrav. Herefter og på baggrund af de øvrige oplysninger i sagen finder retten det ikke godtgjort, at der foreligger forurening, der kan give grundlag for det modkrav, som sagsøgte har fremsat over for sagsøgerne.

Efter det foreliggende, herunder mail af 23. marts 2020 med vedhæftede fotos (bilag 13) og COs rapport af 25. august 2020 med fotos (bilag 10) samt den forklaring, som er afgivet af F, finder retten det heller ikke tilstrækkeligt godtgjort, at ejendommen er afleveret i strid med overdragelsesaftalens punkt 4.4.

Efter overdragelsesaftalen har sagsøgerne som nævnt krav på betaling af en restkøbesum på 10 mio. kr. Af de ovennævnte grunde finder retten, at der ikke skal gives sagsøgte helt eller delvist medhold i det fremsatte modkrav. Det, som sagsøgte i øvrigt har anført, kan ikke føre til et andet resultat.

Sagsøgernes betalingspåstand tages herefter til følge som nedenfor bestemt, og sagsøgerne frifindes for sagsøgtes selvstændige påstand.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, omfang, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 400.000,00 kr., af retsafgift med 161.500,00 kr. og af udgift til syn og skøn med 30.573,60 kr., i alt 592.073,60 kr. Det er oplyst, at sagsøgerne er momsregistrerede.

#### **THI KENDES FOR RET:**

TE A/S skal til MO ApS, BA ApS, HO ApS, IA ApS, AL ApS og SA ApS betale i alt 10.000.000,00 kr. med morarente i henhold til renteloven fra den 1. september 2021 til den 14. oktober 2021 og med procesrente fra den 14. oktober 2021.

MO ApS, BA ApS, HO ApS, IA ApS, AL ApS og SA ApS frifindes for TEs selvstændige påstand.

TE A/S skal til MO ApS, BA ApS, HO ApS, IA ApS, AL ApS og SA ApS betale sagsomkostninger med i alt 592.073,60 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

