

MRF 2023.42

Retten i Aarhus' dom af 14. februar 2023, sag BS-17505/2020-ARH

A (adv. Niels Stengaard Vase) mod B (adv. Niels Holger Printz)

Forholdsmæssigt afslag til køber af olieforurenede boligejendom fastsat til 250.000 kr., hvor købers udgifter til undersøgelse og fjernelse af forureningen havde været over 1,6 mio. kr., da det ikke var godtgjort, at de af køber afholdte udgifter var nødvendige, og den værdiforringende mangel for en del beroede på et psykologisk aspekt.

I august 2005 købte B en ejendom i Aarhus, hvor der var indlagt fjernvarme (installeret i 1996), og i 2010 videresolgte B ejendommen til A til en købspris på 2.750.000 kr. I marts 2020 indgik A aftale med Jakobsen Huse ApS om opførelse af et nyt hus på grunden. Under byggeriet blev der foretaget en jordbundsundersøgelse, hvor der blev konstateret olieforurening på grunden. For at fastslå omfanget af forureningen foretog Dansk Miljørådgivning A/S (DMR) som underentreprenør for Jakobsen Huse ApS yderligere jordundersøgelser. I juli 2020 blev den forurenede jord opgravet og bortskaffet. A anlagde herefter retssag mod B med påstand om betaling af 1.641.549,27 kr., hvilket bl.a. udgjorde udgifterne afholdt til undersøgelse af omfanget af olieforureningen og bortskaffelse af den forurenede jord, subsidiært betaling af et mindre beløb. A gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at der forelå en værdiforringende mangel, at A derfor havde krav på et forholdsmæssigt afslag uanset B's kendskab til forholdet, og at afslaget skulle opgøres til de af A afholdte udgifter som følge af forureningen. B nedlagde påstand om frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at der var ført tilstrækkeligt bevis for forureningen og omfanget heraf, og at bortskaffelsen af jorden ikke havde været nødvendig. Under sagen blev der udmeldt syn og skøn, som bl.a. konkluderede, at den af DMR anvendte strategi og fremgangsmåde for jordundersøgelsen var i overensstemmelse med almindelig praksis ved olieforureninger, men at selve undersøgelsesnotatet var under niveau, hvilket ikke ændrede ved, at der utvivlsomt var olieforurening på grunden. Skønsmanden tiltrådte beregningen af den samlede mængde forurenede jord foretaget af DMR. I denne

var det angivet, at i 'hotspotområdet' havde en forureningsudbredelse på ca. 2,5 meter i et areal på ca. 25 m², svarende til ca. 117 tons. Forureningskoncentrationen blev anslået gennemsnitlig til ca. 1.500 mg/kg nedbrudt fyringsolie. Uden for 'hotspotområdet' vurderede skønsmanden, at forureningsudbredelsen svarede til ca. 225 tons forurenede jord med en gennemsnitlig forureningskoncentration på 500 mg/kg TS nedbrudt fyringsolie. Skønsmanden vurderede endvidere, at påbud om oprensning efter jordforureningsloven ikke var muligt i denne sag. Udviklingen af foreningen de seneste 10 år ikke havde betydning for arealanvendelsen, da det var perioden fra 1996 til ca. 2000, hvor fordampningen, udvaskningen og nedbrydningen havde størst indflydelse på forureningsudbredelsen. Byretten lagde til grund, at det var ubestridt, at der var forurening på ejendommen, at ingen af parterne havde kendskab hertil, og at det var usikkert, om "forureningen havde et omfang, så det var muligt at få tilladelse til fortsat risikofrit at anvende boliger uden at fjerne forureningen". Da ejendommen var forurenede i ikke ubetydeligt omfang, forelå der en mangel, der gav A ret til forholdsmæssigt afslag, idet kendskab til forureningen ville have ført til lavere købspris. Ved udmåling af det forholdsmæssige afslag fandt byretten, at der måtte tages udgangspunkt i størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet og forholdets beskaffenhed. Da retten ikke fandt det godtgjort, at ejendommens benyttelse forudsatte den omfattende bortskaffelse af jord, og værdiforringelsen derfor i vidt omfang beroede på et psykologisk aspekt, blev det forholdsmæssige afslag herefter fastsat skønsmæssigt til 250.000 kr.

Kommentar: Dommens principper for udmåling af forholdsmæssigt afslag for forurenede ejendomme, hvor både køber og sælger er i god tro, er i overensstemmelse med fast praksis, jf. bl.a. U 2009.1729 H, MAD 2015.522 Ø og MAD 2019.91 Ø samt hertil Carsten Munk Hansen: U 2022B.39 og Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 168 ff. På et enkelt punkt

MRF 2023.42

giver dommen dog anledning til en principiel kommentar, idet det fremgår af dommen, at skønsmanden bl.a. udtalte sig om mulighed for at opnå tilladelse fra myndighederne til anvendelse af ejendommen som bolig med den foreliggende forurening, og om der kunne meddeles påbud efter jordforureningsloven §§ 40 og 41. Disse spørgsmål vedrører ikke faktum, men jus, og sådanne juridiske vurderinger hører principielt ikke med i en skønserklæring, men må afgøres af retten, og det er i øvrigt ikke nødvendigvis givet, at skønsmandens (eller andre vidners) udlægning af lovgivningen er korrekt. Se Pagh: Tfm 2012.183 med kommentarer til U 2012.3483 H.



RETEN I AARHUS DOM

afsagt den 14. februar 2023

Sag BS-17505/2020-ARH

A1
(advokat Niels Stengaard Vase)

og

A2
(advokat Niels Stengaard Vase)

mod

B
(advokat Niels Holger Printz)

Denne afgørelse er truffet af dommer Hanne Rokkjær Fløe.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 28. april 2020.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgerne har krav på et forholdsmæssigt afslag som følge af jordforurening på ejendommen L-vej 24, 8200 Aarhus N, som de i 2010 købte af sagsøgte, og i givet fald størrelsen af et sådant forholdsmæssigt afslag.

A1 og A2 har nedlagt følgende på- stand:

Principalt: Sagsøgte dømmes til at betale sagsøgerne et beløb på kr. 1.641.549,27 med tillæg af sædvanlig procesrente af kr. 500.000 fra sagens anlæg og af kr. 1.141.549,27 fra 7. september 2021.

Subsidiært: I den principale påstand er indeholdt en subsidiær påstand om betaling af en et mindre beløb efter Rettens skøn.

Påstanden er opgjort sådan:

"Olie, første del	294.523,70 kr.
Olie, anden del	531.889,93 kr.
Restavance efter fast-aftale	79.879,40 kr.
Timeafłønning ... og ...	54.375,00 kr.
SE grave og maskinleje	136.562,50 kr.
Norva vandtømning	17.496,25 kr.
Timeafłønning ... og ...	7.500,00 kr.
... diverse jordhåndtering	84.072,68 kr.
August-afregning olie	305.723,06 kr.
DMR	94.346,50 kr.
Jordhotel	25.805,25 kr.
Boxit-leje i 6 ekstra måneder	<u>9.375,00 kr.</u>
I alt	<u>1.641.549,27 kr."</u>

B har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært mod betaling af et af retten fastsat beløb mindre end det påstævnte.

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

Oplysningerne i sagen

B solgte ejendommen L-vej 24, 8200 Aarhus N, til A1 og A2 med overtagelsesdag den 1. maj 2010, og til en købesum af 2.725.000 kr. I forbindelse med salget af ejendommen var der udarbejdet tilstandsrapport af 30. december 2009.

Den 16. marts 2020 indgik A1 og A2 entrepriseaftale med JH ApS (i det følgende benævnt JH) om opførelse af et nyt hus på L-vej 24. I forbindelse med byggeprojektet blev der konstateret olieforurening på ejendommen, og der blev bl.a. indhentet et notat fra Dansk Miljørådgivning A/S (i det følgende benævnt DMR) af 17. april 2020.

Der er indhentet skønserklæring af 18. december 2020, hvoraf fremgår:

" ...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes gennemgå sagens bilag, herunder særligt sagens bilag 6 og oplyse, om den anvendte undersøgelsesmetode er i overensstemmelse med god praksis for miljøundersøgelser i forbindelse med undersøgelser af olieforureninger.

Svar på spørgsmål 1:

Som strategi og metode for undersøgelsen af olieforureningen er der ifølge bilag 6 udført 12 boringer fordelt på ejendommens vestlige del. Boringerne er udført som uførede 6" boringer med kranrig, og alle boringer er ført til 5 meter under terræn. Der er udtaget jordprøver 0,5 m u.t. og herefter for hver halve meter til boreddybden. Der er i felten foretaget en geologisk beskrivelse og en vurdering af eventuelt indhold af forurening ud fra jordens udseende og lugt, samt der er udført PID-måling på de udtagne prøver. På baggrund af feltobservationer og PID-målinger er der udvalgt 23 prøver til analyse ved GCFID på akkrediteret laboratorium.

Den anvendte strategi og fremgangsmåde er almindelig praksis i disse sager og vurderes som sådan at være i overensstemmelse med god praksis for miljøundersøgelser i forbindelse med olieforureninger.

Dog er der i de fleste prøveglas fyldt for meget jord i, hvilket har medført at laboratoriet har måtte åbne glassene inden analyse for fjernelse af overskydende jord, hvilket kan medføre tab af kulbrinter.

Desuden vurderes undersøgelsesnotatet at være under niveau. Der er faktuelle fejl og mangler og uklarheder i undersøgelsesnotatet inkl. bilag, som resulterer i et dårligere overblik over undersøgelsens resultater:

- Bilagshenvisning til analyserapporter er forkert.
- Der mangler en beskrivelse af hvad man kan se på feltjournalerne, fx hvor man ud fra borearbejdet vurderer, at grundvandsspejlet er placeret, hvilket er afgørende for forureningens spredning. Desuden er feltjournalerne svære at tolke, da de ikke er rentegnede.
- Der er ingen forklaring på den grå farve i tabellen med analyseresultater, som er ret uoverskuelig, da tabellen er placeret i et sideskift.
- Der mangler målestok på den håndtegnede situationsplan og angivelse af indretningen på den tidligere beboelse samt en begrundelse for boringernes placering
- Der kunne have været udarbejdet en konceptuel model (profilsnit), evt. bare en håndskitse, der viser en tolkning af den rummelige udbredelse af forureningen. Ved den øvelse vil man ofte blive opmærksom på områder, hvor forureningen ikke er tilstrækkeligt belyst og som derfor mangler afgrænsning.

Uanset ovenstående fejl og mangler i rapporten vurderes der ikke at være tvivl om, at der er påvist en olieforurening i området, hvor den tidligere beboelse har været placeret. Og undertegnede kan tilslutte sig notatets vurdering af, at forureningen er opstået i området ved boring B11, hvor forureningen er kraftigst og mest terrænnær. Dog er der ikke

udført boringer ved de overjordiske olietanke, der var placeret i garagen på den nordlige del af grunden, der også var i anvendelse i den periode, hvor forureningen har eller kan have foregået. Det skal umiddelbart bemærkes, at det er atypisk at opstille 2 stk. 1200 l olietanke til en "alm" beboelses villa. Dette kunne alt andet lige tyde på et relativt stort olieforbrug og at daværende ejer var bevidst om dette.

I bilag 6 burde der som minimum har været angivet, hvorfor man har valgt ikke at undersøge området ved de 2 senest anvendte olietanke og hvorfor man har valgt ikke at undersøge området mellem den nedgravede tank og boring B11, for at understøtte vurderingen af, at spildet er forårsaget af olierørledningen under bryggersgulvet.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes gennemgå analyseresultaterne i bilag 6 og oplyse, om han kan tiltræde, at prøverne

B1
B2
B4
B7
B8
B9
B11

Indeholder kulbrinter i et omfang, der overstiger Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier

Svar på spørgsmål 2

Det kan bekræftes at alle de nævnte prøver har et indhold af kulbrinter, der overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, om han kan tiltræde den i situationsplanen foretagne beskrivelse af forureningens udbredelse.

Svar på spørgsmål 3

Der er påvist indhold af oliekomponenter over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier i boringerne B1, B2, B4, B7, B8, B9, B11 og G8, der alle er placeret indenfor den røde streg på situationsplanen, som angiveligt skal skitsere den skønnede forureningsudbredelse.

Der er ikke påvist forhøjet indhold af oliekomponenter i boringerne B3, B5, B6, B10 og B12, der alle er placeret udenfor den røde streg på situationsplanen. Forureningen er ikke afgrænset ud over skel mod syd og nord, hvor den røde streg er markeret som stippet, hvilket angiveligt skal betyde at udbredelsen over skel er meget usikker.

På grundlag af det undersøgelsesniveau og de oplysninger der er beskrevet i bilag 6, vurderes den optegnede forureningsudbredelse på bilag 1 i bilag 6, at være bedste bud, dog kunne en konceptuel have understøttet tolkningen, og evt. have givet indikationer på om forureningen dykker i en bestemt retning eller om der kunne have

været behov for flere boringer til afgrænsning af forureningen.

Spørgsmål 4

Skønsmanden bedes gennemgå den i bilag 6 angivne beregning af den samlede mængde forurenede jord og angive om han kan tiltræde denne.

Svar på spørgsmål 4

På baggrund af de oplysninger der kan aflæses i det udarbejdede undersøgelsesnotat i bilag 6. Vurderes det, at det er realistisk at antage, at der i hotspotområdet er en gennemsnitlig vertikal forureningsudbredelse på ca. 2,5 meter i et areal på ca. 25 m², det vil sige fra ca. 1 m u.t. til ca. 3,5 m u.t., hvilket medfører ca. 65 m³ jord, svarende til ca. 117 tons (anvendt vægtfylde for jord 1,8 tons/m³ iht jordflytningsbekendtgørelsen). På baggrund af kulbrinteindholdet, der er fundet i de analyserede jordprøver i hotspotområdet og erfaring fra lignende sager, anslås en gennemsnitlig forureningskoncentration på ca. 2.500 mg/kg nedbrudt fyringsolie i hotspotområdet. Dog skal det igen bemærkes at hotspotområdet ikke vurderes at være tilstrækkeligt undersøgt, da der ikke er boringer ved de overjordiske tanke og i området mellem boring B11 og den nedgravede tank.

Udenfor hotspotområdet vurderes forureningen at have en gennemsnitlig vertikal udbredelse på 1,0 meter fra 2 til 3 m u.t. over et areal på ca. 125 m², hvilket giver 125 m³, svarende til ca. 225 tons forurenede jord med en gennemsnitlig forureningskoncentration på 500 mg/kg TS nedbrudt fyringsolie.

Samlet olieforurenede jordvolumen vurderes på baggrund af ovenstående til ca. 340 tons, hvilket er samme opfattelse som gør sig gældende i bilag 6, forudsat at hotspotområdet er som antaget.

Spørgsmål 5

Skønsmanden bedes angive markedsprisen på bortkørsel af olieforurenede jord og retablering af grunden under de forudsætninger, der er beskrevet i bilag 6

Svar på spørgsmål 5

- Opgravning af 65 m³/117 tons forurenede jord i hotspotområde til 2,5 m u.t.
- Opgravning af 125 m³/225 tons forurenede jord udenfor hotspotområde fra 2 til 3 m u.t.
- Uforurenede jord over forureningsområdet, ca. 250 m³/450 tons lægges i mellemdpot og genindbygges på grunden.

I alt opgraves og bortkøres 190 m³/340 tons forurenede jord og der retableres med 190 m³/340 tons fyldsand og 250 m³/450 tons jord fra lokaliteten, der komprimeres.

Overslagsbudget for entreprenørarbejde på opgaven:

Mobilisering af maskiner	10.000,-
Opgravning af jord á 80 kr./m ³ x 440m ³	35.200,-
Transport af forurenede jord til jordrensning hos	

Kingo i Silkeborg 150 kr./m ³ x 190 m ³	28.500,-
Deponeringsomkostninger, Kingo: Fyringsolie med koncentration på 2.500 mg/kg TS á 225 kr./tons	26.325,-
Fyringsolie med koncentration på 500 mg/kg TS á 165 kr./tons	37.325,-
Retablering med 190 m ³ sandfyld á 150 kr./ m ³	28.500,-
Genindbygning af 250 m ³ /450 tons jord fra lokaliteten	20.000,-
I alt kr. ekskl. Moms:	185.650,-
Overslagsbudget for miljørådgivning på opgaven: Projektledelse, drøftelser med involverede parter, mv.	10.000,-
Tilsyn og prøvetagning ved gravearbejde	20.000,-
Sagsbehandling, afrapportering, myndighedsbehandling	20.000,-
Analyselaboratorium og udlæg til udstyr og kørsel	7.000,-
I alt kr. ekskl. Moms:	57.000,-
Overslagsbudget for oprensning af 340 tons forurenede jord.	
I alt kr. ekskl. moms:	242.650,-

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes i forlængelse af spørgsmål 3 beskrive eventuelle usikkerhedsfaktorer forbundet med besvarelsen af spørgsmål 3, herunder forholde sig til størrelsen af denne eller disse usikkerheder samt redegøre for eventuelle supplerende undersøgelser skønsmanden under normale omstændigheder ville have fundet nødvendig for at lave en fyldestgørende afgrænsning af forureningen.

Svar på spørgsmål IA:

Der er påvist indhold af oliekomponenter over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier i borerne B1, B2, B4, B7, B8, B9, B11 og G8, der alle er placeret indenfor den røde streg på situationsplanen, som angiveligt skal skitsere den skønnede forureningsudbredelse.

Der er ikke påvist forhøjet indhold af oliekomponenter over jordkvalitetskriterierne i borerne B3, B5, B6, B10 og B12, der alle er placeret udenfor den røde streg på situationsplanen. Forureningen er ikke afgrænset ud over skel mod syd og nord, hvor den røde streg er markeret som stiptet, hvilket angiveligt skal betyde, at udbredelsen over skel er meget usikker.

Afgrænsningen af forureningen mod øst er reelt set vurderet ud fra en

boring, boring B6. Da forureningen er kraftigst ved boring B11, placeret på den nordlige del af grunden kunne der med fordel have været placeret yderligere måske 5-6 boringer i dette område, i området mellem B11 og den nedgravede tank og i området ved de overjordiske tanke. Herved ville man sandsynligvis have påvist at forureningen var mere udbredt end forudsat ud fra den udførte undersøgelse.

Ønskede man at undersøge om det var sundhedsmæssigt forsvarligt at placere en bolig ovenpå olieforureningen, kunne man have udført 4-6 stk. poreluftmålinger af kulbrinte-koncentrationen i jorden i det kommende byggefelt. Herved havde man fx om nødvendigt kunne dimensionere udluftning under soklen og den nødvendige tykkelse af betongulvet i boligen i forhold til at beskytte indeklimaet mod indtrængen af oliekomponenter til indeklimaet i bygningen.

Spørgsmål IB:

Skønsmanden bedes i forlængelse af spørgsmål 6 forholde sig til, hvorvidt det er muligt på baggrund af bilag 6 med en høj grad af sikkerhed at fastslå en korrekt sortering af jorden i forureningsfraktioner, således at det sikres, at den billigste jordbortskaffelse gennemføres.

Svar på spørgsmål IB:

Som beskrevet i svar til spørgsmål IA ville udførelse af yderligere boringer have givet yderligere informationer om forureningsudbredelsen. Blandt andet ville yderligere afgrænsning af selve kildeområdet omkring boring B11 formentlig kunne have givet et mere præcist billede af forureningskildeområdet og den resterende del af forureningsområdet, hvilket er ret afgørende for økonomien når jorden skal bortskaffes til jordmodtager.

Spørgsmål IC:

Forelagt oplysninger om miljøundersøgelsen i 2020 (Bilag 6), olietankens placering og den oprindelige indretning af huset (Bilag A) bedes skønsmanden vurdere, hvad kilden til forureningen skønnes at være.

Svar på spørgsmål IC:

Det vurderes med høj grad af sandsynlighed at kilden til

- olieforureningen skyldes en utæt olierørledning under bygningens bryggers/fyrrum. Der er flere forhold, der sandsynliggør dette.
- Der er i forbindelse med optagning af den nedgravede 2500 l olietank ikke påvist forurening omkring tanken.
- Det virker usandsynligt at forureningen er opstået ved de to stk. 1200 l overjordiske tanke, der blev placeret i garagen på den nordlige del af grunden i 1982. Det vurderes at dette ville have medført et helt andet spredningsmønster i området.
- Forureningen der er påvist i boring B11, som er placeret i området, hvor det tidligere fyrrum var placeret, er konstateret i dybden ca. 1 m u.t., hvilket er det mest terrænnære punkt, hvor der er konstateret forurening. Da olieforurening i jorden som udgangspunkt bevæger sig nedad indtil der træffes grundvand el-

ler et tæt jordlag, er det mest sandsynligt, at forureningen er opstået under den tidligere bygnings fyrrum.

Det kan dog ikke afvises, at olieforureningen har spredt sig via den omgravede tracée omkring olieledningen. Dette betyder, at olie spredes horisontalt i den omgravede jord, og dermed nedsiver over et større areal, end fra "bare" et punkt under fyrrum. Boringer langs olieledning ville kunne have belyst dette. Alternativt kunne der have været gravet en søgerende langs olieledningen, hvilket er udført på flere lignende sager.

Spørgsmål ID:

Skønsmanden bedes lægge til grund, at der er installeret fjernvarme i huset i efteråret 1996. Hvornår vurderer skønsmanden, at det er mest sandsynligt, at forureningen er opstået.

Svar på spørgsmål ID:

Det er overvejende sandsynligt, at forureningen er sket før 1996, hvor der installeres fjernvarme i huset og såfremt at forureningen skyldes et utæt olierør under bygningen, er det sandsynligt, at forureningen er foregået frem til at olieinstallationen afbrydes i efteråret 1996.

Spørgsmål IE:

Skønsmanden bedes beskrive, hvilke påbud der fra miljømyndighedernes side ville kunne stilles i forhold til den påviste forurening i hhv. 2010 og i 2020.

Svar på spørgsmål IE:

"Forureneren betaler" er et grundlæggende princip i både Miljøbeskyttelsesloven 1973 (MBL) og Jordforureningsloven 2001 (JFL). Der skal dog foreligge culpaansvar (groft uforsvarlig adfærd) for at forureneren efter MBL kan gøres ansvarlig, mens det objektive ansvar introduceres med JFL pr. 1. januar 2001.

Undersøgelsespåbud efter JFL §40 kan meddeles en forurener, hvis forureningen er sket (helt eller delvis) efter 1. januar 1992.

Oprensningspåbud efter JFL §41 kan meddeles, hvis forureningen – eller den væsentligste del af forureningen (§42) - er sket efter 1. januar 2001.

Det er undertegnede vurdering ud fra sagshistorikken, at det vil være vanskeligt for miljømyndighedens side, både i 2010 og i 2020, at udstede et holdbart undersøgelses-påbud efter JFL §40 til forureneren, som I givet fald er ejeren af ejendommen frem til den 24.06.2005, idet forureningen sandsynligvis har været pågående frem til efteråret 1996. Det vurderes i henhold til lovgivning og sagshistorik ikke at være muligt at udstede oprensningspåbud i nærværende sag, efter miljøbeskyttelsesloven eller jordforureningsloven.

Spørgsmål IF:

Skønsmanden bedes oplyse, om denne har mulighed for at vurdere

forureningens udbredelse og trussel mod arealanvendelsen (primært indeklima i bolig) i hhv. 2010 og i 2020. Skønsmanden bedes herunder oplyse, hvilke faktorer, der har påvirket skønsmandens mulighed for at lave en vurdering af forureningens udbredelse og trussel mod arealanvendelsen i 2010 og i 2020.

Svar på spørgsmål IF:

Ud fra de kulbrintekonzentrationer der er påvist i jorden, er det undertegnedes vurdering, at forureningsudbredelsen har været nogenlunde stationær de seneste 10 år, dog vil der ske en nedbrydning, udvaskning og fortynding af forureningen over tid. Især vil de flygtige stoffer, der er mest sundhedsskadelige overfor indeklimaet, nedbrydes og fordampe. Langt den største reduktion vurderes dog at være sket de første par år efter at forureningen er stoppet, det vil sige i årene fra 1996 til omkring 2000.

Ovenstående afhænger af flere faktorer bla. geologien i området, grundvandspejlets placering, om forureningen ligger frit tilgængelig for nedbør eller er forsejlet under en belægning eller en bygning. Der kan udføres teoretiske beregninger af bidraget til indeklimaet på baggrund af de påviste kulbrintekonzentrationer i jorden. Beregningerne er dog ekstremt konservative og giver erfaringsvist ikke et retvisende billede af de faktiske forhold på lokaliteten. Det vurderes dermed reelt ikke muligt på dette tidspunkt, hvor bygning og jordforurening er fjernet, at konkludere om forureningen under boligen har udgjort en sundhedsmæssig risiko for indeklimaet. Denne vurdering bør foretages på baggrund af konkrete målinger af poreluften under gulvet samt målinger på indeluften i beboelsen sammenholdt med referencemålinger af udeluften i området.

En hurtig JAGG-beregning (alm. anvendt beregningsmodel til belysning af risiko overfor omgivelserne) af kildekonzentrationen i B11-1 m, viser dog et potentielt indeklimatebidrag, der overskrider afdampningskriteriet. Dette ville teoretisk have været gældende både i 2010 og 2020.

Normal praksis i både 2010 og 2020 vil være at lave poreluftprøver under gulvkonstruktionen. (prøver af jordluften). På baggrund af disse ville den potentielle påvirkning af indeklimaet kunne have været beregnet uden unødige konservative betragtninger (ligevægtsberegning fra jordprøver). En typisk indeklimate sikring kunne være ventilation under gulv, eller udskiftning af gulve samt etablering af ventilationssystem under gulve. Denne type indeklimate sikring svarer til lignende tiltag, der udføres i lokalområdet som radonsikring af eksisterende boliger.

Spørgsmål IG:

Vurderer skønsmanden, at forureningen på noget tidspunkt har udgjort en trussel/risiko i forhold til anvendelse af/ophold på udearealer på ejendommen?

Svar på spørgsmål IG:

Fyringsolieforureningen er sandsynligvis opstået ca. 1 m u.t. under

bygningen og har derefter spredt sig nedad til ca. 3-4 m u.t., hvor den ca. 2,5 m u.t. rammer et grundvandsspejl, der fører olieforureningen ud i området. Erfaringsvist udgør en olieforurening med dette spredningsmønster ingen risiko for ophold og anvendelse af udearealer, hvor afstanden til forureningen fra terrænet har været omkring 2,5 m.

Geologien er mangelfuldt beskrevet i bilag 6, men en hurtig JAGG-beregning viser et potentielt bidrag til udeluften på en faktor 3 i forhold til afdampningskriteriet. Poreluft målinger udenfor bygningen ville med stor sikkerhed have vist, at der ikke var risiko for udeluften.

Det kan ikke afvises, at der har været en reel risiko for udeluften i perioden fra nedrivning af bygningen til oprensning af grunden, idet hotspot området har været blotlagt i denne periode. Dette forhold er typisk beskrevet i ansøgningen om nedrivningstilladelse, hvis forureningen er kendt på ansøgningstidspunktet.

Spørgsmål IH:

Ville det have været muligt at fastlægge forureningens omfang og eventuelle trussel mod arealanvendelsen i 2010, og hvilke tiltag vurderer Skønsmanden ville have været nødvendigt at udføre i forhold til en sådan vurdering.

Svar på spørgsmål IH:

Det ville i 2010 have været muligt med miljøtekniske undersøgelser bestående af pore-luftmålinger under gulvet i bygningen og i udearealer samt ved jord- og vandprøver udtaget fra borer placeret på ejendommen at fastlægge forureningens omfang og risiko for omgivelserne. I den forbindelse belyses et eventuelt terrænnært grundvandsspejl og risikoen for forureningsspredning med grundvandet.

En undersøgelse af denne type vil koste ca. 100.000,- kr. ex. Moms.

Spørgsmål II:

Vurderer skønsmanden, at forureningen har ændret omfang/udbredelse/placering i perioden fra 2010 til 2020. Hvilken betydning vil en eventuel ændring have for arealanvendelsen.

Svar på spørgsmål II:

Ud fra de kulbrintekonzentrationer der er påvist i jorden, er det undertegnedes vurdering, at forureningsudbredelsen har været nogenlunde stationær de seneste 10 år, dog vil der ske en nedbrydning, udvaskning og fortynding af forureningen over tid. Især vil de flygtige stoffer, der er mest sundhedsskadelige overfor indeklimaet fordampe, nedbrydes og udvaskes først, hvilket vil medføre, at forureningens afdampningspotentiale bliver mindre potent. Udvasningen af forureningen vil alt andet lige medføre en større forureningsudbredelse, men samtidigt en forurening med lavere forureningskonzentrationer, især i forhold til de flygtige og let nedbrydelige stoffer. Udviklingen af forureningen de seneste 10 år vurderes ikke at have haft betydning for arealanvendelsen.

De "første" år efter endt forurening, perioden fra 1996 til ca. 2000, vil være den periode, hvor fordampning, udvaskning og nedbrydning har størst indflydelse på forureningsudbredelsen. Denne periode vil ligeledes være den periode, hvor forureningen når sin maksimale udbredelse, og dermed når en stationær tilstand. Dette er vist i flere erfaringsopsamlinger fra Miljøstyrelsen. Når forureningen er stationær vil, udvaskning/udsivning, være i ligevægt med fordampning, fortynding og nedbrydning, og udbredelsen vil derfor være stabil, eller begyndende stagnerende.

Fra 2010 til 2020 vil forureningsudbredelsen med overvejende sandsynlighed være stagnerende. Dette vil alt andet lige betyde, at indeklimalrisikoen er faldende, om end det ved JAGG-beregninger kan være svært at eftervise. Lignende sager, hvor der er udført gentagende poreluftmålinger, viser typisk en svagt faldende risiko for indeklimaet, også selvom der ikke er udført arealændringer.

Spørgsmål IJ:

Under antagelse af, at forureningen havde en udbredelse som vurderet i 2010, vurderer skønsmanden da, at det ville have været muligt at opnå tilladelse til fortsat risikofrit at anvende boligen og ejendommen – uden at fjerne forureningen på grunden, og hvilke tiltag vurderer skønsmanden ville være nødvendige for at opnå tilladelse til anvendelse af boligen, og hvad skønnes omkostningerne hertil at ville være. Skønsmandens bedes ved besvarelsen beskrive eventuelle forhold, der i væsentlig grad påvirker muligheden for at give en sådan præcis vurdering.

Svar på spørgsmål IJ:

Det vurderes ikke at være muligt at svare entydigt på ovennævnte spørgsmål, idet der ikke er udført poreluftmålinger under gulv eller luftmålinger i beboelsen. Ligeledes foreligger der ikke en grundig beskrivelse af gulvkonstruktionen eller et eventuelt kapillarbrydende lag. Endeligt er borejournalerne i bilag 6 håndskrevne og reelt meget svære at tyde.

Ud fra den udførte undersøgelse hvor forureningen i boring B11, placeret i fyrrummet, træffes fra ca. 1 m u.t., mens forureningen i boring B7 og B9 først træffes fra 2-2,5 m u.t., vurderes det for sandsynligt, hvis der havde været en overskridelse af kulbrinter i indeklimaet, eller en overskridelse af afdampningskriterierne fra udførte poreluftmålinger under gulv, at disse overskridelser kun var at finde i området, hvor fyrrummet var placeret. Erfaringsvist vil fyringsolieforurening beliggende 2 m under terræn under en bygning med betongulv ikke afgive dampe på et niveau, der vil påvirke indeklimaet i uacceptabel grad.

Hvis det antages, at forureningen kun udgjorde et indeklimaproblem i fyrrummet, ville det formodentligt være muligt at installere ventilation under gulv i fyrrummet eller lægge en afskærmende membran ud på gulvet i området, evt. suppleret med ventilation, der ville dæmpe forureningsbidraget til indeklimaet til et ubetydeligt niveau.

I forbindelse med ovennævnte installation kunne det overvejes at bryde betongulvet i bryggerset op og bortgrave umiddelbart tilgængeligt forurenede jord i spildområdet. Herved ville man fjerne den kraftigste og mest terrænnære del af forureningen. I forbindelse med gravearbejdet kunne det blive nødvendigt at understøbe soklen under fyrrummet.

Omkostningerne til disse foranstaltninger vurderes at ligge i størrelsesordenen 150.000-250.000 kr. ekskl. moms. Vurderingen beror på erfaring fra lignende sager og er usikker, idet der ikke er adgang til at besigtige fyrrummet eller til at udføre miljøtekniske undersøgelser i området. Fyrrum med gulvvarme og klinker, er typisk et relativt dyrt rum at renovere. Ligeledes skal der evt. etableres midlertidig varmforsyning i renoveringsperioden, der typisk vil vare 1-3 måneder.

Omkostninger til monitoring i henhold til en §8-tilladelse, som er et krav, hvis man bygger på en forurenede grund, vurderes at være ca. 60.000,- til 100.000,- kr. ex. Moms.

Spørgsmål IK:

Dersom ovenstående blev implementeret i 2010 - hvilken forureningsklassifikation, herunder eventuel nuancering, vurderer skønsmanden at ejendommen ville blive pålagt.

Svar på spørgsmål IK:

Såfremt ovenstående blev implementeret i 2010, er det undertegnede vurdering at grunden ville blive nuanceret af Regionerne på F0. Dette er dog på forudsætning af, at der ene og alene er tale om en vurdering i forhold til fyringsolieforureningen. Overjorden på ejendommen er ikke undersøgt ved undersøgelsen.

Forureningskategori F0 betyder, at forureningen ikke udgør en risiko for din sundhed og for din brug af hus og have. Forureningen ligger sådan, at du ikke kommer i direkte kontakt med den ved almindelig brug af haven. Den påvirker heller ikke indeklimaet i din bolig.

Spørgsmål IL:

Vurderer skønsmanden, at den nu foretagne afgravning af forurening er en forudsætning for tilladelse til nybyggeri på grunden, eller vurderer skønsmanden, at det ville have været muligt at opnå tilladelse til nybyggeri i 2020 - uden at fjerne forureningen på grunden. Hvilke tiltag skønsmanden ville være nødvendige for at opnå tilladelse og hvad skønnes omkostningerne hertil at ville være. Skønsmandens bedes ved besvarelsen beskrive eventuelle forhold, der i væsentlig grad påvirker muligheden for at give en sådan præcis vurdering.

Svar på spørgsmål IL:

Det er umiddelbart undertegnede vurdering, at det ville være muligt at opnå tilladelse til nybyggeri på grunden uden at fjerne forureningen på grunden.

Det ville inden byggeri kunne dokumenteres med poreluftmålinger i

byggefeltet, hvilken gulvkonstruktion, der ville være tilstrækkelig til at sikre indeklimaet mod olieforureningen. Det er umiddelbart vurderingen, at en bygning opført efter gældende regler og normer med radonsikring i gulvkonstruktionen ville kunne tilbageholde den olieforurening, der påvist på ejendommen. I tilfælde af meget høje poreluftværdier, vil der evt. skulle forberedes passiv/aktiv ventilation i det kapillarbrydende lag under gulvkonstruktionen.

Ligeledes vil det evt. være muligt at placere den nye bygning således, at den ikke ligger hen over hotspotområdet, hvis øvrig lovgivning tillader dette.

Omkostninger til poreluftmålinger og rådgivning i den forbindelse vurderes at andrage omkring 30.000-60.000 kr. ekskl. Moms.

Omkostning (ekstra omkostninger) til bygningskonstruktion, ventilation under gulv, membran mv. vil kunne andrage 50.000,- til 100.000,- kr. ex. Moms. Omkostninger til vilkår i §8-tilladelse i form af monitoring i 3 år, anslås til i alt 60.000,- til 100.000,- kr. ex. Moms.

Der kan udføres beregninger af indeklimabidraget ud fra de udførte jordanalyser. Imidlertid er disse modelberegninger meget konservative og teoretiske, og de giver efter undertegnede vurdering ikke et brugbart faktisk billede af risikoen i forhold til indeklimaet i en ny bygning i området, inden forureningen blev fjernet.

Idet forureningen er fjernet på grunden, vurderes det ikke muligt at udarbejde en nærmere vurdering end ovenstående.

Spørgsmål IM:

Dersom ovenstående blev implementeret i 2020 - hvilken forureningsklassifikation, herunder eventuel nuancering, vurderer skønsmanden at ejendommen ville blive pålagt.

Svar på spørgsmål IM:

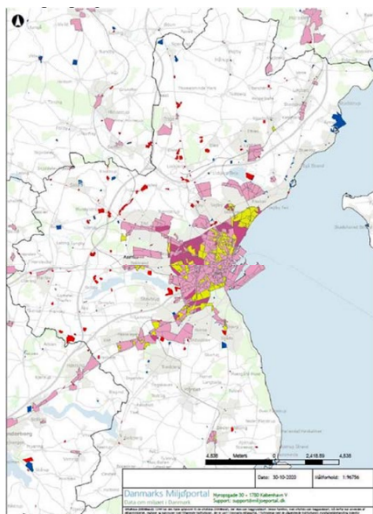
Såfremt ovenstående blev implementeret i 2020, er det undertegnede vurdering at grunden ville blive nuanceret af Regionerne på F0 (V2 kortlagt). Dette er dog på forudsætning af, at der ene og alene er tale om en vurdering i forhold til fyringsolieforureningen. Overjorden på ejendommen er ikke undersøgt ved undersøgelsen.

Forureningskategori F0 betyder, at forureningen ikke udgør en risiko for din sundhed og for din brug af hus og have. Forureningen ligger sådan, at du ikke kommer i direkte kontakt med den ved almindelig brug af haven. Den påvirker heller ikke indeklimaet i din bolig.

Spørgsmål IN:

Skønsmanden bedes for eksempel efter opslag på Arealinfo oplyse omtrentlig det antal af lokaliteter i Århus Kommune, hvor myndighederne vurderer, at det er uden risiko at bo på en forurennet grund.

Svar på spørgsmål IN:



Ovenstående kort er et opslag på Arealinfo, der viser:
Lysrøde og gule felter: Områdeklassificerede områder. Ældre byområder, hvor der kan forventes let forurenede jord

- Blå Felter: V1 kortlagte ejendomme. Ejendomme hvor Regionen vurderer, der er risiko for at finde forurening som følge af erhvervsaktiviteter og lign.
- Røde felter: V2 kortlagte ejendomme. Ejendomme hvor Regionen med undersøgelser eller på anden måde har påvist forurening.

Aarhus kommune udgør i alt ca. 470 km². Anslået areal med mulig forurening ca. 95 km².

Anslået områder uden mistanke om forurening ca. 375 km².

Det skal bemærkes at ovenstående er omtrentlige størrelser og at grunde uden mistanke om forurening kan være forurenede.

Spørgsmål IO:

Skønsmanden bedes vurdere, om olieforureningen stammer fra hul på den underjordiske olietank eller den underjordiske forsyningsledning fra olietank, og hvis ikke skønsmanden kan vurdere dette bedes skønsmanden redegøre for årsagen til, at dette ikke er muligt.

Svar på spørgsmål IO:

Det vurderes med høj grad af sandsynlighed at kilden til olieforureningen skyldes en utæt olierørledning under bygningens bryggers/fyrrum. Eller direkte hvor sugeledning er monteret under fyret. Der er flere forhold der sandsynliggør dette.

- Der er i forbindelse med optagning af den nedgravede 2500 l olietank ikke påvist forurening omkring tanken.
- Det virker usandsynligt at forureningen er opstået ved de to stk. 1200 l overjordiske tanke, der blev placeret i garagen på den nordlige del af grunden i 1982. Det vurderes at dette ville have medført et helt andet spredningsmønster i området, hvis der var forurening under disse 2 tanke.

- Da der etableres 2 nye tanke i garagen, vidner dette om et stort forbrug, der evt. dækker over en lækage over længere tid. Normalt er det tilstrækkeligt, med én overjordisk fyringsolie tank, til opvarmning af en "alm" beboelsesvilla.
 - Forureningen, der er påvist i boring B11, som er placeret i området, hvor det tidligere fyrrum var placeret, er konstateret i dybden ca. 1 m u.t., hvilket er det mest terrænnære punkt, hvor der er konstateret forurening. Da olieforurening i jorden som udgangspunkt bevæger sig nedad indtil der træffes grundvand eller et tæt jordlag, er det mest sandsynligt, at forureningen er opstået under den tidligere bygnings fyrrum.
 - Der burde dog have været en boring i den østlige ende af den nedgravede tank, og boringer ved de nye tanke, for at kunne vurdere dette yderligere.
- ..."

Forklaringer

A1, B, C og skønsmand D har afgivet forklaring.

A1 har forklaret, at hun har en ph.d. i samfundsfag, og hun er ansat som forskningschef. Hendes ægtefælle, A2, er IT-ingeniør, og ingen af dem har et særligt kendskab til forhold vedrørende jordforurening.

De købte i sin tid den omhandlede ejendom, idet de ønskede at få mere plads og en have. Da de købte ejendommen, var der ikke nogen olietanke over jorden. Det fremgik af papirerne vedrørende ejendommen, at der var to sløjfede olietanke.

I 2019 indgik de en samarbejdsaftale med JH. Det oprindelige hus på ejendommen var blevet for lille og var fuld af skimmel. De var blevet rådgivet om, at det bedst kunne betale sig at rive huset ned og bygge et nyt. Det nye hus er 179 m² og dermed større end det oprindelige.

Det indgik som en del af entreprisekontrakten med JH, at der skulle foretages en jordbundsundersøgelse. De vidste ikke, hvem der skulle lave undersøgelsen, og de hørte først herom, da resultatet af undersøgelsen blev bekendt for dem. De blev klar over, at der var en udfordring, da de fik resultatet af jordbundsundersøgelsen. De troede i starten, at der kun var tale om forurening i mindre omfang. De var nervøse for, om der var forurening rundt om olietanken, men det viste sig, at det ikke var her, problemet var størst. Hun husker ikke præcist, hvornår de fik kontakt til naboerne, som med tiden også begyndte at blive nervøse. Begge naboer endte med at få rensset deres grunde, hvilket påførte naboerne betydelige udgifter. Hun ved ikke, om naboerne har fået dækket deres udgifter i forbindelse hermed. Naboerne fik foretaget relativt dybe ud-

gravninger på deres grunde. På hendes ejendom blev der opgravet fra skel til skel, så på et tidspunkt ejede de kun "et hul i jorden."

Fra slutningen af marts og i løbet af april 2020 skete der rigtig meget. De ønskede at få kendskab til omfanget af forureningen. DMR foretog undersøgelser som underentreprenør for JH. I slutningen af maj fandt de ud af, at forureningen var meget værre end først antaget. Det lugtede af benzintank i hele nabolaget, og lugten kom fra deres grund. På et tidspunkt ringede hun til C fra DMR, og han sagde, at det var en dårlig ide at bygge på grunden uden først at have fået styr på byggegrunden og forureningen heraf. Hun drøftede i et vist omfang muligheden for at bygge på en forurenede grund, men det var hendes indtryk, at man ved denne løsning ikke kunne vide, om forureningen ville brede sig til naboerne.

Omkring juli 2020 var de færdige med at fjerne jord, og grunden blev primo august 2020 erklæret ren igen. De fik løbende tilsendt rapporter fra DMR.

Da de fik at vide, at grunden var rensat, fortsatte de med byggeriet. De opbevarede jordbundsprøver for at sikre sig beviser.

Hun har lavet oversigten over deres udgifter, som fremgår af den digitale fil side 184. Dokumentet viser de udgifter, de har haft ved at fjerne jorden. Der er vedlagt fakturaer som dokumentation for de omhandlede beløb. Bl.a. fremgår det af faktura af 3. juni 2020 fra JH, den digitale fil side 185, at der er pålagt en avance på 20%. De havde imidlertid drøftelser med JH om, hvorvidt de skulle betale avance for arbejde vedrørende forureningen. Det endte med, at de i stedet aftalte en fast pris. De betalte derfor aldrig de 20% avance, idet beløbet senere blev modregnet. Det samme gør sig gældende, for så vidt angår faktura af 5. juni 2020, der fremgår af den digitale fil side 186. Af faktura af 15. juni 2020, der fremgår af den digitale fil side 187, kan man se, at de her er overgået til den aftalte fastprismodel. Hun går ud fra, at timerne er gået til koordinering i forhold til at bortskaffe den omfattende mængde forurenede jord. Hun tror, at jorden blev fragtet forskellige steder hen.

Faktura af 15. juni 2020, der fremgår af den digitale fil side 188, skal sammenholdes med kreditnota af 15. juni 202, der fremgår af den digitale fil side 189. Faktura af 19. juni 2020, der fremgår af den digitale fil side 190, har ikke medtaget en avance på 20%, idet JH i stedet begyndte at fakturere for de-res egne anvendte timer på gravearbejde. Faktura af 9. juni 2020 fra SE ApS til JH, den digitale fil side 191, indeholder heller ikke avance.

Faktura af henholdsvis den 19. juni 2020, den digitale fil side 193, og af den 10. juni 2020, den digitale fil side 194, er ligeledes fremlagt som dokumentation for afholdte udgifter.

Af faktura af 19. juni 2020, der fremgår af den digitale fil side 195, fremgår, at JH har haft et timeforbrug på 6 arbejdstimer for udført arbejde, som JH har betegnet "koordinering."

Af faktura af 22. juni 2020, der fremgår af den digitale fil side 196, fremgår, at der er udført arbejde ved en underentreprenør, uden der er krævet en avance på 20%.

Da de gik fra en avancemodel til en timeafregningsmodel, havde hun ikke diskussioner herom med DMR, men det havde hun med JH.

Da det blev konstateret, at grunden var forurenede, medførte det, at byggeriet af det nye hus trak ud, og de levede med en stor økonomisk usikkerhed. Det fik derfor store konsekvenser for dem. Byggeriet som sådan gik i øvrigt som planlagt. De bor nu i et dejligt hus, og der er ikke længere forurening, heller ikke hos naboerne.

Byggeriet blev påbegyndt i den første uge i august 2020.

B har forklaret, at han har en ph.d. i matematik fra Oxford, og han har været professor ved bl.a. Aarhus Universitet, hvor han var ansat frem til 2019. I dag er han ansat ved SDU. Han har ingen forstand på jord-forurening.

Han købte ejendommen L-vej 24 i august 2005. Der havde været en ombygning i 2004 foretaget af den tidligere ejer. Han lavede ikke noget som helst om i huset, mens han var ejer. Der var fjernvarme i huset, mens han ejede det. Han ejede huset frem til 2010, hvor han solgte det til sagsøgerne. Han har i sin ejertid ikke bemærket noget, der kunne indikere, at der på ejendommen var olieforurening.

Som det fremgår af mail af 2. april 2020 fra Aarhus Kommune til C, den digitale fil side 130, skrev han den 9. april 2010 en mail til kommunen, hvor han oplyste, at 2 fritstående olietanke ikke længere befandt sig på grunden L-vej 24, og det havde de ikke gjort i den periode, han havde ejet ejendommen, hvorfor de var slettet på BBR. Han oplyste sådan, idet købernes advokat havde bedt om at få aflyst dette. I forbindelse med handlen var jordforurening ikke et tema.

Da han i 2020 hørte om forureningen, blev han meget overrasket. Han kunne have ønsket sig, at der var kommet en uvildig skønsmand på sagen, inden man påbegyndte opgravning af grunden. Han bestrider ikke, at der var en form for olieforurening.

Det er korrekt, at han den 29. maj 2020 sammen med sin advokat blev tilbudt at være til stede i forbindelse med et møde på ejendommen den 2. juni 2020. Hans advokat kunne ikke, og han mødte heller ikke op. Han er ikke blevet inviteret til andre besigtigelser af ejendommen. Hverken han eller hans advokat er eksperter inden for jordforurening, og derfor gav det ikke nogen mening at møde op.

C har forklaret, at han er uddannet miljøtekniker og har siden 2017 været ansat ved DMR, hvor der er 200-250 ansatte fordelt over hele landet.

Han hørte om sagen første gang efter huset var fjernet, og der ved en geoteknisk undersøgelse var fundet olie. Han kontaktede JH, og de foretog prøver, der i første gang viste, at der ikke var forurening, men ved to efterfølgende prøver viste det sig, at der var kraftig olieforurening på grunden.

Den 14. april 2020 gav han et tilbud til JH, og den 16. april 2020 kørte han til ejendommen, hvor der blev foretaget 12 borer, som blev hasteanalyseret. Resultatet blev allerede afleveret den 17. april 2020, idet DMR afleverede sit estimat ved notatet af 17. april 2020, der fremgår af den digitale fil side 134.

Der blev udvalgt 23 prøver til analyse. Der blev målt på indholdet af flygtige stoffer. Hvis målingen viste et højt niveau, blev prøven indsendt til videre analyse. Der blev også udvalgt prøver, hvor man forventede, at der ikke var forurening.

I notatet af 17. april 2020 er der indsat et skema, der viser de enkelte borer. Hvis et tal i skemaet er i en af de grå bokse, er der tale om, at tallet overskrider jordkvalitetskriterier fastsat af Miljøstyrelsen. Skemaet er udfyldt på baggrund af foretagne laboratorieanalyser.

DMR var ikke blevet bedt om at tage stilling til, om jorden skulle køres væk. DMR blev af JH anmodet om at føre tilsyn i forbindelse med bortkørsel af jorden den 14. og 15. maj 2020. Allerede efter de to dage kunne han se, at opgaven var mere omfattende end først antaget. Jorden indeholdt ler, som forureningen kunne løbe i, og sammensætningen af jorden medførte, at forureningen var svær at afgrænse og vurdere.

Den 27. maj havde DMR en korrespondance med JH, hvor de oplyste om status på arbejdet. JH gav udtryk for, at der skulle graves videre.

DMR udarbejdede en dokumentationsrapport, som blev sendt til Aarhus Kommune. Aarhus Kommune blev oplyst om, at man på ejendommen havde fjernet den forurenede jord, hvilket blev dokumenteret ved rene jordprøver. Det er korrekt, at der blev bortskaffet 1.434 ton forurenede jord, som anført i kommunens skrivelse af 4. august 2020, den digitale fil side 179.

Hvad angår skønsmandens kritik, så anerkender DMR, at notatet af 17. april 2020 kunne "have stået mere skarpt." Normalt har man 4-6 uger til at foretage en sådan rapport, men det var der ikke mulighed for i dette tilfælde, idet DMR alene havde 3 dage til rådighed.

Der skete sammenblanding af jorden, da de første gang gravede i jorden den 14. og 15. maj. Det skyldtes bl.a., at det var svært at komme til på grunden, hvor der var store maskiner.

Skønsmand D har forklaret, at han kan vedstå skønserklæring af 18. december 2020.

Han har som svar på spørgsmål 1 anført, at den anvendte undersøgelsesmetode som udgangspunkt er i overensstemmelse med god praksis for miljøundersøgelser i forbindelse med olieforureninger, men notatet er "noget japværk", og han har i skønserklæringen påpeget de mangler ved notatet, han har vurderet til at være "under niveau."

På bilaget, den digitale fil side 216, har han angivet, hvordan olieforureningen er afgrænset. Ud fra de foretagne borer er det hans bedste skøn, men efter hans opfattelse mangler der flere borer for at være på mere sikker grund. Bl.a. mangler der borer i hele området mod sydvest. Han har nogle gange oplevet, at der ikke er foretaget det antal borer, man kunne ønske sig, hvis økonomien er presset. Oversigtstegningen, der fremgår af den digitale fil side 137, viser det samme som hans bilag. Man burde have lavet 6 yderligere borer, dels mod vest og dels mod øst. Det ville også have været hensigtsmæssigt at vide, om forureningen havde bredt sig over skel. Det overrasker ham ikke, at det er tilfældet.

Undersøgelsesrapporten er "under niveau," idet der bl.a. mangler borer, ligesom der ikke er anført nærmere om placering af grundvandspejlet. Hvis man havde lavet flere borer, ville man efter hans opfattelse helt klart have fundet mere forurening.

Som anført i skønsærklæringen var der endvidere fyldt for meget jord i prøveglas, hvilket måske ikke betød så meget, men det var en irriterende detalje. Det er svært at sige, hvor stort et tab af kulbrinte, det har medført.

Han har i forbindelse med sagen ikke set materiale fra kommunen, der viser, at den omhandlede jord nu er blevet ren. Den eneste rapport fra DMR, som han har set i forbindelse med sagen, er rapporten af 17. april 2020, der fremgår af den digitale fil side 134.

Parternes synspunkter

A1 og A2 har i deres påstandsdokument anført:

" ...

2. ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende anbringender gældende.

1. At ejendommen har en værdiforringende mangel som følge af forureningen af grunden.
2. At sagsøgerne som følge af manglens omfang og betydning har krav på et forholdsmæssigt afslag i købesummen, uanset om sagsøgte havde kendskab til forholdet ved overdragelsen.
3. At afslaget størrelsesmæssigt må opgøres til omkostningerne ved at fjerne forureningen, inklusiv de følgeomkostninger forureningen har påført sagsøgerne.
4. Sagsøgte har ved ikke at tiltræde den tilsendte suspensionserklæring gjort det nødvendigt for sagsøgerne at indbringe spørgsmålet for Retten, hvorfor sagsøgte må pålægges betaling af omkostningerne herved.
5. At sagsøgernes krav skal opgøres til sagsøgernes omkostninger til en sådan oprensning, at kortlægning af ejendommen kan undgås, hvilket er lykkedes.
6. At sagsøgte trods flere opfordringer har afslået at deltage i besigtigelser af ejendommen og drøfte en udenretlig løsning.
7. At sagsøgerne, der konstaterede forureningen i forbindelse med et netop igangsat byggearbejde, var nødsaget til at handle hurtigt for ikke at misligholde byggekontrakten.
8. At sagsøgtes nægtelse af at lægge de af sagsøgerne afholdte udgifter til grund for opgørelse af sagens værdi har gjort det nødvendigt for sagsøgerne at iværksætte et ellers overflødigt syn og skøn.

9. At sagsøgtes protest mod fremlæggelse af bilag på de af sagsøgerne afholdte omkostninger har medført dels skriftveksling angående dette og dels forelægges for Procesbevillingsnævnet.
 10. At sagsomkostningerne i sagen skal fastsættes under hensyn til de under punkt 6-9 nævnte forhold.
- ..."

B har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

- at det bestrides, at der er ført bevis for omfanget af en forurening på ejendommen, herunder udstrækningen og karakteren af en forurening,
 - at det bestrides, at det var nødvendigt, sædvanligt eller økonomisk forsvarligt at fjerne forurenede jord fra ejendommen, endsige i et omfang som sket,
 - at der ikke er ført bevis for et eventuelt værditab af ejendommen, som følge af en forurening på ejendommen,
 - at det rejste krav står i betydeligt misforhold til værdien af grunden i forbindelse med, at ejendommen blev overdraget til sagsøger,
 - at det bestrides at der er grundlag for at pålægge sagsøgte at betale et forholdsmæssigt afslag til sagsøger, ligesom det bestrides, at der er baggrund for at rette krav om erstatning mod sagsøgte,
 - at sagsøgers krav bestrides i sin helhed.
- ..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Det er ubestridt, at der på ejendommen L-vej 24 i 2020 blev fundet forurening, og det er ligeledes ubestridt, at ingen af sagens parter var bekendt med denne forurening, da B i 2010 solgte ejendommen til A1 og A2.

Af skønserklæringen fremgår da også, at uanset påpegede fejl og mangler ved rapporten af 17. april 2020 udarbejdet af DMR vurderes der ikke at være tvivl om, at der er påvist en olieforurening i området, hvor den tidligere beboelse var

placeret. Det fremgår endvidere af skønserklæringen, at det er forbundet med usikkerhed at vurdere, hvorvidt forureningen havde et sådant omfang, at det ville være muligt at opnå tilladelse til fortsat risikofrit at anvende boligen og ejendommen uden at fjerne forureningen fra grunden.

Henset til at ejendommen var forurenede i et ikke ubetydeligt omfang findes ejendommen at være behæftet med en mangel, der berettiger køberne af ejendommen til et forholdsmæssigt afslag i prisen.

Ved afgørelsen af om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, skal der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed, f.eks. på den ene side en væsentlig og aktuel ulovlighed over for på den anden side et forhold, der ikke inden for en overskuelig periode vil forringe ejendommens anvendelighed.

Det er ikke godtgjort, at det af hensyn til ejendommens benyttelse var nødvendigt med den omfattende bortskaffelse af den forurenede jord, og retten finder, at ejendommens værdiforringelse også i vidt omfang må antages at bero på det psykologiske aspekt for købere, der skal leve med kendskabet til, at ejendommen er forurenede.

Der foreligger ingen oplysninger om, hvilken virkning det ville have haft på handelsprisen, hvis oplysningen om forureningen havde været kendt.

Retten fastsætter herefter skønsmæssigt afslaget til 250.000 kr., og tager A1 og A2s subsidiære påstand til følge med dette beløb.

Efter sagens udfald skal B delvist betale sagsomkostninger til A1 og A2. Retten har herunder lagt vægt på, at A1 og A2 har haft grundlag for at rejse et krav, også selv om de har fået medhold i en væsentlig mindre del end det påstævnte beløb.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. inklusive moms, af retsafgift i forhold til det vundne beløb med 7.500 kr., og af udgift til skønsmændene med 16.875 kr., 5.790,47 kr. og 2.500 kr. i alt 62.665,47 kr. A1 og A2 er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

B skal til A1 og A2 betale 250.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 28. april 2020.

B skal til A1 og A2 betale sagsomkostninger med 62.665,47 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.