

MRF 2024.84

Vestre Landsret dom af 27. marts 2024, 8. afd., sag BS-51801/2022-VLR
(Thomas Klyver, Annet Hedegaard Toft og Tine Fomsgaard-Knudsen (kst.))

S (adv. Joan Vollertsen) mod K (adv. Jens Jepsen). Biintervenient: Nybolig Aabenraa I/S (adv. Jesper Rasmussen)

Køber af ejendom var ikke berettiget til at hæve handlen, fordi der var fundet spor af forurening med vinylchlorid på ejendommen, men da sælger ved indgåelse af købsaftalen ikke havde oplyst om den mulige forurening, havde sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt og handlet ansvars-pådragende. Landsretten fandt dog til forskel fra byretten, at køber ikke havde lidt tab, hvorfor der hverken var grundlag for erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Ved købsaftale underskrevet den 4. november 2020 solgte S en ejendom til K med overtagelse den 8. november 2020. Efter købet blev der konstateret indhold af chlorerede opløsningsmidler, herunder vinylchlorid, i ejendommens kloakluft. På den baggrund hævdede K handlen den 5. maj 2021 og anlagde efterfølgende sag mod S med krav om, at S mod tilbageskødning af ejendommen skulle betale 2.431.931,95 kr., subsidiært betale erstatning, mere subsidiært forholdsmæssigt afslag. S påstod frifindelse og anførte, at ejendommen var solgt som beset, og at de påviste chlorerede opløsningsmidler i kloakken ikke udgjorde en væsentlig mangel. Region Syddanmark foretog fra august 2020 til medio 2022 undersøgelser af, om jordforureningen fra naboejendommene havde spredt sig til den ejendom, K havde købt af S. Det var i sagen ubestridt, at S ved indgåelse af købsaftalen den 3. november 2020 undlod at oplyse K om et brev fra regionen af 10. august 2020 samt de af Niras A/S foretagne undersøgelser på ejendommen i august 2020. Under sagen blev udarbejdet to skønserklæringer af en ejendomsmægler. I den første skønserklæring fandt skønsmanden, at den af Niras A/S udarbejdede undersøgelsesrapport ville indebære en prisnedsættelse på 20 % af salgsprisen. I den anden skønserklæring fandt skønsmanden, efter at være blevet forelagt Region Syddanmarks brev af 29. juni 2022, hvor regionen meddelte, at der ikke var en jordforurening på ejendommen, at undersøgelsesrapporten ikke havde indflydelse på ejendommens salgspris. Byretten lagde vægt på den første skønserklæring og fandt på den baggrund, at ejendommen var behæftet med mangler i et sådant omfang, at K var berettiget til at hæve handlen den 5. maj 2021 og kræve tilbagebetaling af kø-

besummen på 2.300.000 kr. Byretten fandt videre, at S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt og dermed handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse K om regionens brev og de af Niras A/S foretagne undersøgelser på ejendommen. K skulle derfor i erstatningsretlig henseende stilles, som om handlen ikke var indgået, hvorefter S blev tilpligtet at betale i alt 2.333.439 kr. til K. S ankede dommen til landsretten, der ikke fandt det påvist, at der var jordforurening på ejendommen, men fandt det bevist, at der var et generelt indhold af chlorerede opløsningsmidler i kloaksystemet i området og internt på ejendommen. Landsretten lagde i den forbindelse vægt på, at det fremgik af ejendomsdatarapport af 27. oktober 2020, der var vedlagt som et bilag til købsaftalen, at ejendommen var beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet. Landsretten vurderede, at den konstaterede vinylchloridforurening ikke udgjorde en risiko for mennesker og miljø. Fundet af chlorerede opløsningsmidler, der gjorde sig gældende for flere ejendomme i området, havde således alene medført en anbefaling om, at brugere af ejendommen sikrede, at vandlåsene var tætte. Det var herefter ikke godtgjort, at der var en hævebegrundende mangel ved ejendommen på overtagelsesdagen. Landsretten fandt dog som byretten, at S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt og dermed handlet ansvarspådragende. Landsretten fandt det dog ikke godtgjort, at K havde lidt et tab, da landsretten med henvisning til skønsmandens supplerende skønserklæring ikke fandt det godtgjort, at den påviste forurening i kloaksystemet havde indflydelse på ejendommens salgspris. Landsretten fandt derfor ikke grundlag for at tilkende K erstatning eller forholdsmæssigt afslag, hvorfor S' påstand om frifindelse blev taget til følge.

Kommentar: Landsrettens dom viser, at selv om det utvivlsomt må anses for ansvarspådragende, at sælger ikke oplyste om forureningsundersøgelsen, kan sælger kun blive erstatningsansvarlig for det adækvate tab, som den ansvarspådragende undladelse har påført køber. På det sidste punkt må dommen muligvis tages som udtryk for, at domstolene (nu) også foretager en konkret prøvelse af oplysninger om forurening, hvor der i tidligere praksis synes at have været en tendens til, at den usikkerhed og psykologiske reaktion, som oplysninger om forurening med bestemte farlige stoffer på en ejendom ofte vil udløse, i sig selv kan begrunde et forholdsmæssigt afslag og eventuelt erstatning, som det f.eks. ses i MAD 2013.2609 Ø, U 2014.301 V og MAD 2019.91 Ø – og hertil Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 160 og Munk-Hansen: U 2022B.39. I ovennævnte sag var der dog efter det oplyste ikke tale om en jordforurening, men alene om indhold af chlorerede opløsningsmidler i kloaksystemet, som også berørte andre ejendomme i området, hvilket sammen med den supplerende skønserklæring kan have været afgørende for udfaldet.



RETTEEN I SØNDERBORG DOM

afsagt den 28. november 2022

Sag BS-25626/2021-SON

K
(advokat Jens Jepsen)

mod

S
(advokat Joan Vollertsen)

Biintervenient til støtte for S
Nybolig Aabenraa I/S
(advokat Jesper Rasmussen)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Rikke Brændgaard-Nielsen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 2. juli 2021.

Sagen drejer sig om, hvorvidt der er mangler ved en fast ejendom, og i givet fald om betingelserne for at hæve handlen, fremsætte erstatningskrav eller krav om forholdsmæssigt afslag er opfyldt.

Sagsøgeren, K har nedlagt følgende påstand:

Sagsøgte tilpligtes principalt til mod tilbageskødning af ejendommen beliggende Y-vej 5, 6200 Aabenraa matr.nr. ... Aabenraa, Aabenraa Kommune

med rette tilliggende og tilhørende at betale sagsøger kr. 2.431.931,95 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte tilpligtes subsidiært til sagsøger at betale kr. 805.000,00 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte tilpligtes mere subsidiært til at betale sagsøgeren et beløb fastsat efter rettens skøn mindre end kr. 805.000,00 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte, S har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at K købte ejendommen beliggende Y-vej 5 i Aabenraa af S med overtagelsesdag den 8. november 2020.

I købsaftale af 3. november 2020 er det under "Handlens dokumenter", pkt. 14, oplyst, at K har modtaget blandt andet ejendomsdatarapport og forureningsattest.

Af ejendomsdatarapport af 27. oktober 2020, fremgår blandt andet, at ejendommen er beliggende i et område, som er klassificeret som lettere foruren.

Af jordforureningsattest af 27. oktober 2020, fremgår blandt andet, at matriklen ikke er kortlagt, og at Region Syddanmark for nuværende ikke har oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Det fremgår af sagen, at Region Syddanmark ved brev af 10. august 2020 til S (bilag A) anførte følgende:

" ...

Vedrørende forureningsundersøgelse på din ejendom

Region Syddanmark har undersøgt naboejendommene X-vej 12 og 14, Aabenraa, fordi der tidligere har ligget et renseri på X-vej 12. Ved undersøgelsen er der fundet forurening med chloredede opløsningsmidler i poreluften under gulv i de 2 ejendomme. Poreluften er luften mellem jordkornene.

Vi vil derfor gerne undersøge, om forureningen har spredt sig til din ejendom:

Y-vej 5, 6200 Aabenraa
Matr. nr. ... Aabenraa

I de situationer hvor der er risiko for, at forurening fra én ejendom kan have spredt sig til en naboejendom, kortlægger regionen denne som måske forurennet på vidensniveau 1.

I dette tilfælde foreslår vi, at vi gennemfører en undersøgelse på din ejendom uden at kortlægge den først. På den måde kan vi hurtigere få afklaret, om din ejendom er forurennet. Regionen betaler for denne undersøgelse.

Formålet med undersøgelsen er at afklare, om ejendommen er forurennet.

Undersøgelsen

Det er ... , NIRAS, som vil gennemføre undersøgelsen på din ejendom. Hvis du er indforstået med det, vil vi sætte undersøgelsen i gang hurtigst muligt. Du vil blive kontaktet telefonisk af rådgiveren for nærmere aftale og bekræftelse af, at ejendommen undersøges nu.

Regionen ønsker at minimere risikoen for ledningsskader. Derfor håber vi, at du vil hjælpe med at udpege placeringen af stikledninger, rørføringer og dræn, da offentlige ledningsejere oftest ikke har oplysninger om ledninger på private ejendomme. Hvis du har andre oplysninger, der kan være til nytte ved undersøgelsen, fx fund af nedgravet affald eller placeringer af olietanke, vil vi også meget gerne have disse oplysninger.

Den praktiske del af undersøgelsen, gennemføres i perioden august-oktober. Vi har vedlagt pjecen "Min grund skal undersøges", som mere generelt fortæller om en typisk undersøgelse. Vi forventer, at undersøgelsen kommer til at omfatte målinger under gulv af jordens poreluft og luften i faldstammerne. På pjecens figur 3 er vist udstyr til måling af poreluft. I praksis måles luften i faldstammerne bag vandlåse i køkken og bade-rum og eventuelle andre rum med afløb

Rådgiveren udarbejder herefter en rapport med undersøgelsesresultaterne. Hvis der findes forurening på ejendommen, vil den blive kortlagt som forurennet på vidensniveau 2 i henhold til Jordforureningsloven (jf. Jordforureningslovens § 3 og § 5). Hvis der ikke findes forurening på ejendommen, bliver den ikke kortlagt. Se vedlagte pjece "Din grund er måske forurennet".

Vi forventer at sende afgørelsen og rapporten til dig november-december 2020.
..."

Af notat af 23. april 2021 udarbejdet af Niras A/S (bilag 17) vedrørende indeklimaundersøgelse fremgår blandt andet følgende:

" ...

3 Sammenfatning og vurdering

Ejendommen Y-vej 5 er undersøgt, da der tidligere er konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler på naboejendommen X-vej 12A-C, hvor der har været renseri i perioden fra 1930'erne til 1956.

På Y-vej 5 er der i august 2020 udtaget poreluftprøver under gulv /1/, som har påvist indhold af det chlorerede opløsningsmiddel PCE på mellem 3,1 og 91 µg/m³.

I prøver udtaget fra kloakluften i august 2020 er der også påvist indhold af chloroform, tetrachlormethan, TCE, PCE og vinylchlorid (op til 26 µg/m³). Vinylchlorid har det laveste afdampningskriterium for følsom arealanvendelse (0,04 µg/m³) og er det stof der er påvist højeste indhold af bag vandlås og udgør dermed den største potentielle risiko i forhold til indeluften.

Ved nærværende undersøgelse i februar 2021 er der, som ved undersøgelsen i august 2020, påvist indhold af vinylchlorid i kloakluften bag vandlåsene på ejendommen (op til 15 µg/m³). Der er desuden påvist indhold af TCE, PCE, 1,1-dichlorethylen og 1,1-dichlorethan i kloakluften bag vandlås i toilet i stueplan og i samlebrønden. Der er ikke påvist høje indhold af chloroform, som ved undersøgelsen i 2020.

For at belyse om de påviste indhold i kloakluften spredes til indeluften er der ved denne undersøgelse også udført indeluftmålinger på både ORSA-rør og ved brug af Canisters (da denne metode er bedre til at undersøge for vinylchlorid).

De udførte indeluftmålinger i februar 2021 har ikke påvist indhold af chlorerede opløsningsmidler eller nedbrydningsprodukter, der er over Miljøstyrelsens afdampningskriterier for følsom anvendelse. Der er fundet spor af tetrachlormethan, PCE og TCE i indeluften.

..."

K hævdede handlen ved brev af 5. maj 2021 under henvisning til, at ejendommen var behæftet med en væsentlig mangel, som hun ikke var blevet oplyst om ved handlens indgåelse.

Af brev af 29. juni 2022 fra Region Syddanmark til K vedrørende resultat af udførte forureningsundersøgelser fremgår blandt andet:

" ...

Orientering om resultat af udførte forureningsundersøgelser på ejendommen Y-vej 5, 6200 Aabenraa, matr. nr. ... Aabenraa

Afgørelse - din grund er ikke forurenet

Region Syddanmark har i perioden 2020-2022 udført undersøgelser på din ejendom Y-vej 5, fordi der på naboejendommen X-vej 12 tidligere har været renseri. De udførte undersøgelser er nu afsluttet og Region Syddanmark har udarbejdet en rapport "Indledende forureningsundersøgelse, orientering til grundejer", et notat "Indeklimaundersøgelse, april 2021" og et notat "Supplerende miljøundersøgelser, juni 2022" over undersøgelserne og deres resultater. Rapporterne fremsendes hermed til orientering. Der er også udarbejdet en teknisk baggrundsrapport over de indledende undersøgelser, som du har mulighed for at få tilsendt, hvis du ønsker det.

Region Syddanmark vurderer på baggrund af undersøgelserne, at den undersøgte forurening, der kan relateres til en jordforurening, ikke udgør en risiko. Det vurderes derfor ikke nødvendigt at udføre yderligere undersøgelser eller foretage oprensning eller andre foranstaltninger til sikring af indeluften på din ejendom.

Endvidere er der ved undersøgelserne ikke påvist en forurening, der berettiger en kortlægning af hele eller dele af ejendommen. Da din grund ikke er forurenet, kortlægges den ikke (jf. Jordforureningsloven § 3).

Begrundelse

Ved den indledende forureningsundersøgelse blev der påvist en mindre forurening med chlorerede opløsningsmidler under gulvet på din ejendom. Derudover blev der påvist forhøjet indhold af chlorerede opløsningsmidler blandt andet vinyl chlorid ved målinger bag vandlåse på ejendommens håndvaske og toiletter.

Der blev derfor i februar 2021 og februar/marts 2022 lavet supplerende undersøgelser i indeluften samt undersøgelser bag vandlåsene på ejendommen. Ved undersøgelser i indeluften blev der ikke påvist indhold af chlorerede opløsningsmidler over miljøstyrelsens afdampningskriterier, som kan relateres til en jordforurening. Der bliver stadig påvist indhold af chlorerede opløsningsmidler bag vandlåsene på ejendommen, men indholdene er dog meget svingende.

Vi vurderer, at den fundne forurening ikke udgør en risiko for mennesker og miljø. Derfor kortlægges ejendommen ikke. Der er dog ved de udførte undersøgelser påvist et generelt indhold af chlorerede opløsningsmidler i kloaksystemet i området og internt på ejendommen. Forurening i kloaksystemer skal ikke kortlægges efter jordforureningsloven. Det anbefales dog, at brugere af ejendommen sikrer at vandlåsene hele tiden er tætte, så evt. forurening fra kloaksystemet ikke kan trænge ind i indeluften.

..."

Af skønserklæring af 13. oktober 2021, der er udfærdiget af ejendomsmægler/valuar Preben Christensen, fremgår blandt andet følgende:

"...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes vurdere, om det vil have betydning for værdien af den konkrete ejendom, hvis det oplyses om ejendommen, at der er konstateret forurening som anført i sagens bilag 17?

Svar på spørgsmål 1:

Hvis der på tidspunktet hvor ejendommen tages til salg forelægger den omtalte forureningsrapport vil det have negativ betydning for fastsættelse af ejendommens salgspris!

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes vurdere, om det ville have haft betydning for værdien af den konkrete ejendom, hvis sagens **bilag A** var blevet forevist en køber inden indgåelse af købsaftale?

Svar på spørgsmål 2:

Det vil nok være endda meget svært at finde en køber til ejendommen hvis der på forhånd gives oplysninger om at der foreligger en mistanke om forurening på ejendommen og hermed også påvirke salgsprisen i negativ retning.

Problemet er at ingen ved om ejendommen er forurenede og hvis den er det, er der ingen der ved hvor omfattende forureningen kan være!

Som formidler af et evt. salg af ejendommen i den situation vil jeg nok overveje meget kraftigt at rådgive sælger til at udskyde salget indtil der har været foretaget en undersøgelse af forureningsmistanken og omfanget heraf!

Enhver køber vil nok i dette tilfælde prøve at forhandle prisen væsentligt ned hvis det skal blive til en handel, idet usikkerheden om en ikke undersøgt mistanke om forureningen vil være stor.

Spørgsmål 3:

Såfremt skønsmanden svarer bekræftende på spørgsmål 1 og/eller spørgsmål 2, bedes skønsmanden på baggrund af sin besigtigelse angive et evt. værditab i forhold til købesummen stor kr. 2.300.000 og i øvrigt angive det værditab, skønsmanden vurderer vil være en følge af oplysning om forurening som anført i spørgsmål 1 hhv. spørgsmål 2.

Svar på spørgsmål 3:

Ad spørgsmål 1.

Med den foreliggende undersøgelsesrapport vil jeg vurdere at der vil være en prisnedsættelse på 20% af den foreliggende salgspris.

Selvom Regionen giver udtryk for at man ikke forventer at ejendommen bliver kortlagt vil en køber rent psykologisk være lidt bange for forureningens udvikling fremadrettet og også have betænkelighed ved at ejendommen muligvis vil være svær at gensælge.

Ad spørgsmål 2.

Usikkerheden om en evt. forurening og omfanget af den evt. forurening vil påvirke salgsprisen væsentligt. De fleste interessenter vil nok undlade at arbejde videre med et evt. køb og så finde en anden ejendom. Da ejendommen er lidt speciel, vil en interessent der lige nøjagtigt er falde for ejendommen sikkert forsøger at handle den foreliggende salgspris ned til det halve. Jeg vil vurdere at den endelige salgspris vil ligge 35% under den foreliggende salgspris.

Men den største sandsynlighed er nok at der ikke vil være købere til ejendommen så længe der ikke foreligger et undersøgelsesresultat.

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes redegøre for, om en forurening af kloaksystemet i centrum af Aabenraa, som kan berøre flere ejendomme i området, påvirker værdiansættelsen af boliger i området?

Svar på spørgsmål IA:

Hvis forureningen af kloaksystemet kan afgrænses til et mindre område, som det tilsyneladende er i tilfældet X-vej/ Y-vej og at forureningen bliver alment bekendt, tror jeg at værdiansættelsen af naboejendommene vil have en negativ virkning på værdiansættelsen og sælgerne bør derfor få deres ejendomme og kloaksystem undersøgt inden ejendommene værdiansættes/udbydes til salg!

Spørgsmål IB:

Har det betydning for besvarelsen af spørgsmål IA, hvis det ved besvarelsen lægges til grund, at der kan være tale om en midlertidig forurening af kloakken, og at der ikke foreligger oplysninger om årsagen til den konstaterede forurening?

Svar på spørgsmål IB:

Nu er det svært at vurdere om en forurening er midlertidig. Dette kan kun konstateres når forureningen er forsvundet og der er foretaget målinger og undersøgelser der bevidner, at forureningen er ikke tilstedeværende.

Hvis dette er tilfældet mener jeg ikke at den midlertidige forurening, uanset hvordan den er opstået har indflydelse på den fremtidige værdiansættelse.

Spørgsmål IC:

Har det betydning for besvarelsen af spørgsmål IA, at det er uafklaret, om og hvad Aabenraa kommune vil foretage sig i forbindelse med den konstaterede forurening af kloaksystemet?

Svar på spørgsmål IC:

Jeg mener ikke at værdiansættelsen bliver påvirket uanset om Aab. Kommune vil gå ind i sagen eller ej og hvad de evt. vil gøre for at fjerne forureningen, hvis det overhovedet er muligt!

..."

Af supplerende skønserklæring af 25. september 2022, udfærdiget af Preben Christensen, fremgår blandt andet følgende:

"...

Spørgsmål SS 1:

Skønsmanden bedes gennemgå skrivelse af 29-06-2022 fra Region Syddanmark (Bilag 38) og herefter oplyse, om indholdet af denne skrivelse giver skønsmanden anledning til at ændre svarene på de i skønstemat stillede og af skønsmanden allerede besvarede spørgsmål.

Svar på spørgsmål SS 1:

I den pågældende skrivelse fra Region Danmark oplyses det at den undersøgte forurening kan relateres til en jordforurening, der ikke udgør en risiko, hvorfor der ikke vil blive foretaget yderligere undersøgelser eller oprensning m.v. Yderligere er der ikke påvist en forurening der berettiger en kortlægning af hele eller dele af ejendommen.

Der er konstateret en mindre og svingende forurening i kloaksystemet, hvilket dog ikke vil afstedkomme en evt. oprensning idet der vurderes at forureningen forbliver i kloaksystemet og ikke påvirker indeklimaet i boligen.

Min vurdering herefter er at der ikke er fundet forekomster af forurening i jordbunden og kun lidt i kloaksystemet, hvilket har følgende indflydelse på mine svar i min oprindelige syn og skønserklæring:

Ad spm. 1: Med den foreliggende erklæring fra Region Syddanmark har indholdet heraf ingen indflydelse på ejendommens salgspris.

Ad spm. 2: Med den foreliggende erklæring fra Region Syddanmark har indholdet heraf ingen indflydelse på udbud af ejendommen til salg og køberinteressen vil være normal.

Ad spm. 3: Med den foreliggende erklæring fra Region Syddanmark har indholdet heraf ingen indflydelse på et evt. værditab, således at salgsprisen herefter vil være realistisk.

Ad spm. IA – IB – IC: Med den foreliggende erklæring fra Region Syddanmark har indholdet heraf ingen indflydelse på værdiansættelsen af boliger i området generelt.

Men jeg anbefaler stadig at hver ejendom, der udbydes til salg, skal have foretaget en jordbundsundersøgelse før den bliver udbudt til salg. Dette tiltag skal være fordi området er ved at være kendt for sine nuv. og tidl. jordforureninger.

...”

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af K, S og skønsmand Preben Christensen.

K har forklaret blandt andet, at hun har arbejdet med tv og film som producer og tilrettelægger. Hun har ikke kendskab til byggetekniske forhold. Hun fandt huset i Y-vej på nettet, og i september 2020 tog hun fra Langeland til Aabenraa for at kigge på huset. Det var en ejendomsmægler fra Nybolig, der stod for fremvisningen. S var ikke til stede. Hun og mægleren talte ikke om forurening, da hun kiggede på huset.

Købsaftalen blev underskrevet den 4. november 2020 hos ejendomsmægleren. Hun læste bilagene til købsaftalen på nettet aftenen før, hun underskrev aftalen. I jordforureningsattesten var naboejendommen med matrikel nr. ... markeret med en rød plamage. Hun overvejede ikke, om der kunne være forurening på matrikel nr. Overtagelsesdagen var den 8. november 2020, og hun flyttede ind derefter. S var til stede i forbindelse med overdragelsen af nøglerne. De snakkede ikke om undersøgelser vedrørende forurening.

Første gang hun hørte om forureningsundersøgelserne var i februar 2021, da en dame fra Niras ringede. De ville gerne komme og hænge måleudstyr op i boligen. Hun blev meget forbavset over opkaldet. Hun spurgte, om det var noget alvorligt og blev henvist til regionen. Hun kontaktede først Nybolig og derefter regionen. Hvis hun havde set brevet fra af 10. august 2020 fra Region Syddanmark til S om forureningsundersøgelser, ville hun ikke have købt ejendommen. Hun var i forvejen usikker på at købe en ældre, fredet ejendom i hendes alder. Hun regnede ikke med, at ejendommen skulle være hendes blivende hjem.

Hvis hun skal sælge ejendommen, vil hun være nødt til at oplyse om forureningen til en køber. Hun har ikke forsøgt at sælge ejendommen. Hun har det dårligt med oplysningerne om forurening. Det gør hende ikke rolig, at regionen har konkluderet, at problemet med forurening er i kloakken og bag vandlåsene. Hun har talt med naboerne om forureningen. De andre ejendomme er ikke blevet undersøgt. Hun og naboerne ved fortsat ikke, om kommunen vil foretage sig noget. Det er fint, at ... Ejendomme vil investere i området. Hun vil dog få mere trafik forbi sit stuevindue.

S har forklaret blandt andet, at hun er 90 år. Hun boede i Y-vej i 48 år frem til november 2020. Hun solgte huset, fordi det var ved at blive for meget for hende.

En dag i september 2020 kom en mand forbi, mens hun stod udenfor og pudse vinduer. Han var interesseret i huset, og hun inviterede ham indenfor. Manden snakkede om en bekendt på Langeland. To dage efter fik hun besked fra Nybolig om, at der var en fremvisning. Det gik stærkt. Hun var ikke hjemme ved fremvisningen.

Den 2. november 2020 blev hun ringet op fra Nybolig, der spurgte, om hun kunne komme og skrive under dagen efter. Køberen ville gerne flytte ind weekenden efter.

Hun fik i august 2020 et brev fra regionen om, at de ville komme og lave målinger i ejendommen. Brevet kom i postkassen, da hun ikke modtager digital post. Hun kan se i sin dagbog, at hun ringede til Nyboligs kontor den 17. august 2020, hvor hun talte med en dame. Hun sagde til damen, at der ville komme nogen. Der kom nogle folk fra Niras i august 2020 og foretog prøver. De var der i 5 ½ time. Hun kender ikke nærmere til prøverne eller resultatet heraf. Hun tænkte ikke over prøverne, og om hun skulle fortælle det til køberen. Der blev heller ikke spurgt til det. Hun fik oplyst af ... Ejendomme, at bygningerne i området skulle restaureres, og at der skulle etableres et haveanlæg.

Skønsmand Preben Christensen har vedstået indholdet i skønserklæringerne og har supplerende forklaret blandt andet, at svarene i den supplerende skønserklæring af 25. september 2022 er afgivet efter, at han fik regionens brev af 29. juni 2022 forelagt. Han kan stadig vedstå indholdet i den oprindelige erklæring. Hans svar i skønserklæring af 13. oktober 2021 er afgivet ud fra de oplysninger, der forelå på daværende tidspunkt. Der var en usikkerhed om forureningsforholdene på ejendommen.

Regionen har i brev af 29. juni 2022 konkluderet, at den undersøgte jordforurening ikke udgør en risiko for mennesker og miljø, og at der ikke er påvist en forurening, der berettiger til en kortlægning af ejendommen. Brevet må forstås således, at ejendommen er fritaget for registrering, og at ejendommen ikke er forurennet. Det fremtidige scenarie vil være, at man ved salg af ejendommen kigger på, om ejendommen er registreret.

På baggrund af regionens brev af 29. juni 2022 er hans vurdering i dag, at der ikke er konstateret forhold, som har indflydelse på ejendommens salgspris, køberinteressen og værdiansættelsen. Begrundelsen er, at der ikke er påvist en forurening, som udgør en risiko for indeklimaet. Det forudsætter, at man sikrer, at vandlåsene er tætte.

Parternes synspunkter

K har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Anbringender

Det gøres til støtte for den nedlagte påstand gældende,
(aftalegrundlaget)

- at sagsøger ikke har benyttet sig af rådgivning i forbindelse med købsaftalens indgåelse,
- at det er korrekt, at det af **bilag 5** fremgår, at der på naboejendommen er konstateret forurening og at udstrækningen af denne er klart afgrænset på bladet,
- at det kan lægges til grund, at sagsøgte var bekendt med den igangværende forureningsundersøgelse jf. bl.a. sagens **bilag 10** og bilag sagens **bilag A**,
- at dette ikke medfører en særlig pligt for sagsøger til at foranstalte særlige undersøgelser ad mulig forurening af den ejendom, som sagsøger købte af sagsøgte idet dette vil være at strække princippet for købers undersøgelsespligt imf. af **KbL § 47** eller **Caveat Emptor** for vidt, særligt når køber ikke er repræsenteret af nogen rådgiver ved indgåelse af købsaftalen,
- at ejendomsmægler imf. af Formidlingsbekendtgørelsen § 6 nr. 16 er forpligtet til at sørge for at salgsopstillingen indeholder oplysning om

16) Andre forhold af væsentlig betydning

- at den konkrete problemstilling ikke fremgik af aftalegrundlaget mellem parterne eller i øvrigt i de til sagsøger udleverede dokumenter, se her de i sagen fremlagte **bilag 1-5** som fremhævet i sagsøgers stævning.

...

- at havde sagsøgte loyalt forelagt sagens **bilag A** ved købsforhandlingerne, så ville sagsøger slet ikke have købt ejendommen af sagsøgte,
- at ejendomsmægler overfor både sagsøgte og sagsøger har oplyst, at denne ikke har modtaget sagens **bilag A** eller oplysning om denne skrivelse eller forureningsundersøgelserne i det hele taget fra sagsøgte,
- at det kan lægges til grund, at hverken sagsøgte eller den af sagsøgte antagne mægler oplyste sagsøger herom i forbindelse med indgåelse af aftale om salg/køb af ejendommen se bl.a. sagsøgtes svarskrift side 2 2. afsnit hvor det anføres

...idet det må lægges til grund, at indholdet af brevet ikke er videregivet til K

(forurening/mangler)

- at der de facto er konstateret forurening af eller i tilknytning til den af denne sag omhandlede ejendom, dette gælder uanset om der måtte være konstateret jordforurening eller ikke, se bla. sagens **bilag A**, **bilag 14**, **bilag 15**, **bilag 16**, **bilag 17**, **bilag 38** m.fl.
- at der er konstateret en risiko for forurening af eller i tilknytning til den af denne sag omhandlede ejendom,
- at forureningen ikke er fjernet,
- at risikoen for forurening ikke er fjernet,
- at den konstaterede forurening hhv. risiko for forurening, udgør en væsentlig mangel ved ejendommen, jf. bl.a. skønsmandens besvarelse af **spørgsmål 1-3** særligt **spørgsmål 1**,
- ...
- at skønsmandens tillægserklæring af 25. september 2022 ikke kan tillægges nogen bevismæssig vægt, eftersom der **ikke** i **bilag 38** er belæg for en ændring af skønsmandens tidligere besvarelser svarende til indholdet af skønsmandens tillægserklæring,
- at forureningen hhv. mistanken om forurening har eller vil have afgørende betydning for værdien af ejendommen jf. skønsmandens besvarelse af **spørgsmål 2** og **spørgsmål 3**,
- ...
- at sagsøger er enig i, at den afsluttede undersøgelse eller senere undersøgelser ikke har medført nogen kortlægning af ejendommen, men den viden, som sagsøger har fået efter købet af ejendommen og overtagelsen af samme, vil sagsøger skulle videregive evt. købere af ejendommen, og det vil efter sagsøgers opfattelse medføre, at ejendommen bliver meget svær at sælge,
- at sagsøger ikke er enig i sagsøgtes udlægning af indholdet af mail af 20. juli 2021 fra Aabenraa Kommune (**bilag 26**), som det fremgår af bilaget, har kommunen blot taget resultaterne til efterretning og der er ikke umiddelbart udsigt til, at kommunen agter at foretage sig noget,
- at det i øvrigt er ligegyldigt om der er tale om en forurening, der berører hele kloaksystemet i Aabenraa eller at forureningen berører flere ejendomme, det afgørende er at der er tale om en forurening, som sagsøgte ikke oplyste om ved salget af ejendommen,
- at der ikke i sagens bilag er belæg for at anføre, at forureningen er uden sundhedsskadelig effekt,
- at der er derfor, er ført bevis for, at der foreligger et erstatningsgrundlag/væsentlige mangler ved den af sagsøger købte ejendom, også selvom ejendommen ikke bliver/er blevet kortlagt som forurennet,

(ophævelse)

- at det er ikke forureningen i sig selv, der er erstatningspådragende/udtryk for misligholdelse, det, som udgør erstatningsgrundlaget/manglerne i denne sag, er sagsøgt manglende oplysning om forureningen hhv. mistanken om forurening trods positiv viden herom,
- at det for sagsøger er ganske ligegyldigt om ejendommen registreres som forurennet eller ikke, idet sagsøger, som nu er ejer af ejendommen, vil være forpligtet til at oplyse om den konstaterede forurening hhv. risikoen herfor, selvom denne ikke overstiger grænserne for kvalitetskriterier for jord og drikkevand, idet der de facto er tale om en forurening, og idet der er tale om forurening med bla. klorerede stoffer, som er dokumenteret kræftfremkaldende stoffer,
- at sagsøgte ikke er beskyttet af **Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom**,

Ifølge **Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5, 3. pkt.**, kan køber uanset sælgers fritagelse for hæftelse for mangler i medfør af **§ 2, stk. 1**, påberåbe sig en mangel, hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

...

- at sagsøger har ophævet handlen med sagsøgte, og dette forhold skal ikke bedømmes på baggrund af senere begivenheder, som endog indtil videre ligger hen i det ganske uvisse, men på baggrund af forholdene på tidspunktet for ophævelse af ejendomshandlen,
- at tidspunktet for bedømmelsen af en mangel er tidspunktet for risikoens overgang svarende til indholdet af **KbL § 44**, hvilket bla. understøttes af

...

- at sagsøgtes tilbageholdte oplysning om forureningen/mulig forurening på tidspunktet for salg af ejendommen havde eller ville have haft afgørende betydning for værdiansættelsen af ejendommen hhv. sagsøgers beslutning om køb af ejendommen,
- at sagsøgtes tilbageholdte oplysning om forureningen/mulig forurening på tidspunktet for salg af ejendommen fortsat har eller vil have afgørende betydning for værdiansættelsen af ejendommen,
- at det, at sagsøger ikke har fået oplysning om forureningssagen, da sagsøger købte ejendommen, er udtryk for, at sagsøgte som sælger af ejendommen ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt.

...

at sagsøger derfor med rette har gjort ophævelse gældende.

...

(gennemførelse af ophævelse)

at sagsøger derfor imf. af princippet om negativ kontraktsinteresse har krav på at blive stillet, som var handlen ikke indgået,

at sagsøgers krav iht. sagsøgers principale påstand med rette er fastsat som sket jf. skønsmandens svar på spørgsmål **spørgsmål 3 ad spørgsmål 2**,

...

Mht. sagsøgers krav på betaling ved ophævelse (sagsøgers principale påstand) er denne opgjort som følger:

1. Handelsomkostninger jf. **bilag 2** (salgsopstilling) tinglysningsafgift kr. 15.650.
2. Ejerskifteforsikring betalt af sagsøger med kr. 35.778 refunderet af sælger med kr. 17.889 netto betalt af sælger kr. 17.889 jf. sagens **bilag 2**.
3. Indkøb af tæpper jf. **bilag 28** kopi af kvittering af 14/11-2020 kr. 30.000,00.
4. Udbedring af VVS-mangler samt eftersyn jf. **bilag 29** kopi af faktura af 3/3-2021 kr. 1.517,50.
5. Udbedring af EL-mangler jf. **bilag 30** kopi af faktura af 26/12-2020 kr. 8.118,45.
6. Udbedring af EL-mangler jf. **bilag 31** kopi af faktura af 26/12-2020 kr. 850,00
7. Flytteomkostninger anslået til kr. 40.000.

I alt kr. 131.913,95, hvorefter sagsøgers krav på betaling jf. sagsøgers principale påstand kan opgøres til kr. 2.431.931,95 og

at der derfor skal gives sagsøger medhold i den af sagsøger nedlagte principale påstand.

(erstatning)

Måtte retten mod forventning finde, at betingelserne for ophævelse af handlen ikke er til stede, gøres det gældende,

- at sagsøgtes manglende opfyldelse af sin loyale oplysningspligt er erstatningspådragende, hvorfor sagsøgte subsidiært skal betale sagsøger en erstatning,
- at erstatningen skal fastsættes, så denne svarer til sagsøgers tab, som sagsøger må konstatere ved, at ejendommen er langt mindre værd end antaget ved indgåelse af købsaftale om ejendommen,
- at dette tab kan opgøres til kr. 805.000,00 jf. skønsmandens besvarelse af **spørgsmål 3 ad spørgsmål 2**,

...

Da salgsprisen var kr. 2.300.000 udgør 35% af af salgsprisen kr. 805.000.

- at betingelserne om kausalitet og adækvans til fulde er opfyldt,
- at der i dette tilfælde derfor må gives sagsøger medhold i sin subsidiære påstand

Ex tuto gøres det gældende,

- at sagsøgte skal svare sagsøger et afslag svarende til det opgjorte erstatningskrav, idet betingelserne for at gøre afslagsbeføjelsen gældende tillige er opfyldt.

..."

S har i sit påstandsdokument anført:

"...

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand, gøres følgende gældende:

Sagsøgers mangelsindsigelse:

Der var ingen faktiske eller værdiforringende mangler ved ejendommen Y-vej 5 på overtagelsesdagen.

Der er ingen jordforurening på ejendommen, og en eventuel forurening i kloaksystemet udgør ikke en mangel ved ejendommen.

K var via ejendomsdatarapport og forureningsattest bekendt med, at ejendommen var beliggende i et område klassificeret som lettere forurenede, og at der ikke var sket en kortlægning af ejendommen Y-vej 5, men at der på naboejendommen X-vej 12 A-C var konstateret og kortlagt en jordforurening.

Region Syddanmark har før og efter overtagelsesdagen foretaget en undersøgelse af, om jordforureningen på naboejendommen Y-vej 12 A-C har spredt sig, herunder til ejendommen Y-vej 5. Regionen har løbende oplyst, at der ikke er konstateret jordforurening, jf. skrivelser af 18. marts 2021 (bilag 14), 15. april 2021 (bilag 16) og 27. september 2021 (bilag 27). Ved skrivelse af 29. juni 2022 (bilag 38) meddeler Region Syddanmark, at der ikke er en jordforurening på ejendommen Y-vej 5 og afslutter sagen.

Region Syddanmark har efter overtagelsesdagen konstateret klorerede opløsningsmidler i kloaksystemet og har orienteret tilsynsmyndigheden Aabenraa Kommune herom. Det er ikke nærmere belyst, hvornår og hvordan der er tilført eller dannet stoffer i kloaksystemet eller om Aabenraa kommune vil foretage undersøgelser kloaksystemet m.v.

Skønsmand ejendomsmægler Preben Christensen oplyser i supplerende skønserklæring af 25. september 2022, at indholdet af Region Syddanmarks skrivelse af 29. juni 2022 ingen indflydelse har på ejendommens salgspris, køberinteressen eller værdiansættelsen af boliger i området generelt.

Sagsøgers ophævelse:

Der er ikke grundlag for at ophæve handlen.

Sagsøgers krav om forholdsmæssigt afslag:

Der er ikke grundlag for at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Sagsøgers krav om erstatning:

Der er ikke grundlag for at kræve erstatning, idet der ikke er et ansvarsgrundlag, årsagsforbindelse, adækvans eller tab.

K blev ikke orienteret om brevet af 12. august 2020 fra Region Syddanmark om, at Region Syddanmark ville foretage undersøgelser af, om jordforureningen på X-vej 12 AC havde spredt sig til ejendommen Y-vej 5.

S har ikke tilsidesat sin oplysningspligt ved, at K ikke blev orienteret om brevet af 12. august 2020. K var orienteret om jordforureningen på naboejendommen Y-vej 12 A-C, og der var ingen begrundet mistanke om, at der skulle være sket en spredning af jordforureningen fra naboejendommen. Region Syddanmarks undersøgelser bekræfter, at der ikke er nogen jordforurening på ejendommen Y-vej 5

S var ikke bekendt med målinger af klorerede opløsningsmidler i kloaksystemet, og kan derfor ikke tilsidesætte en oplysningspligt i forhold til undersøgelser heraf. Det bemærkes, at brevet af 12. august 2020 fra Region

Syddanmark kun vedrører undersøgelser af jorden og kortlægning i henhold til jordforureningsloven jf. bilag A.

Der er ikke dokumenteret et tab.

Skønsmand ejendomsmægler Preben Christensen oplyser i supplerende skønserklæring af 25. september 2022, at indholdet af Region Syddanmarks skrivelse af 29. juni 2022 ingen indflydelse har på ejendommens salgspris, køberinteressen eller værdiansættelsen af boliger i området generelt.

Der er heller ikke den fornødne årsagssammenhæng og adækvans.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Ved brev af 10. august 2020 blev **S** orienteret om, at Region Syddanmark ville foretage nærmere undersøgelser af, om hendes ejendom beliggende **Y-vej 5** i Aabenraa var forurennet.

Det fremgår af sagen, at Niras A/S foretog prøver på ejendommen i august 2020.

Det er ubestridt, at **S** ved indgåelse af købsaftalen den 3. november 2020 undlod at oplyse **K** om Region Syddanmarks brev af 10. august 2020 samt de af Niras A/S foretagne undersøgelser på ejendommen i august 2020.

Ved vurderingen af, om købsaftalen er hævet af **K** med rette, skal der tages udgangspunkt i forholdene på ophævelsestidspunktet.

Retten lægger efter sagens oplysninger til grund, at **K** hævede handlen den 5. maj 2021.

Efter skønsmand Preben Christensens besvarelse af spørgsmål 1 i skønserklæring af 13. oktober 2021 og hans afgivne forklaring lægger retten til grund, at der på ophævelsestidspunktet var en sådan usikkerhed om ejendommens forureningsforhold, at salgsprisen blev vurderet til at være 20 % under den foreliggende salgspris.

Retten finder på denne baggrund, at oplysningerne om forureningsundersøgelser på ejendommen under de foreliggende omstændigheder har haft en sådan karakter, at **S** måtte påregne, at en køber ville lægge afgørende

vægt herpå, og at **S** ved at undlade at oplyse herom har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Den omstændighed, at skønsmand Preben Christensen i den supplerende skønserklæring af 25. september 2022 efter at være forelagt Regions Syddanmarks brev af 29. juni 2022 har udtalt sig som anført, kan ikke føre til et andet resultat.

Retten finder det herefter godtgjort, at ejendommen var behæftet med mangler i et sådant omfang, at **K** var berettiget til at hæve handlen den 5. maj 2021.

K skal i erstatningsretlig henseende stilles som om, handlen ikke var indgået.

Retten finder, at **K's** krav på betaling ved ophævelse omfatter ejendommens kontantpris med 2.300.000 kr., tinglysningsafgift med 15.650 kr. og udgifter til ejerskifteforsikring med 17.889 kr., i alt 2.333.439 kr., idet udgiften til flytteomkostninger er udokumenteret, og da det for så vidt angår øvrige udgifter ikke er godtgjort, at disse var påregnelige.

Retten tager herefter sagsøgerens principale påstand til følge i det ovenfor anførte omfang.

Som sagens tabende part skal sagsøgte betale sagens omkostninger.

Sagens omkostninger er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til 144.883,42 kr. Heraf vedrører 130.000 kr. rimelige udgifter til advokatbistand og 14.883,42 kr. vedrører udgifter til syn og skøn, som sagsøger foreløbig har afholdt.

K er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

S tilpligtes mod tilbageskødning af ejendommen beliggende Y-vej 5, 6200 Aabenraa, at betale **K** 2.333.439 kr. med procesrente fra den 2. juli 2021.

S skal til **K** betale sagsomkostninger med 144.883,42 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 27. marts 2024

Sag BS-51801/2022-VLR
(8. afdeling)

S
(advokat Joan Vollertsen, beskikket)

mod

K
(advokat Jens Jepsen, beskikket)

Biintervenient:
Nybolig Aabenraa I/S
(advokat Jesper Rasmussen)

Retten i Sønderborg har den 28. november 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-25626/2021-SON).

Landsdommerne Thomas Klyver, Anne Hedegaard Toft og Tine Fomsgaard-Knudsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, **S** har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse.

Indstævnte, **K** har gentaget sin principale påstand for byretten om, at **S** mod tilbageskødning af ejendommen beliggende **Y-vej 5, 6200 Aabenraa, matr.nr. ... Aabenraa, Aabenraa Kommune, med rette**

tilliggende og tilhørende skal betale 2.431.931,95 kr. med procesrente fra sagens anlæg den 2. juli 2021.

K har subsidiært påstået byrettens dom stadfæstet.

K har mere subsidiært påstået, at S skal betale 805.000 kr., og mest subsidært et efter rettens skøn fastsat mindre beløb, og begge beløb med procesrente fra den 2. juli 2021.

S og K har begge retshjælpsdækning og fri proces for landsretten.

Forklaringer

S K og skønsmand Preben Christensen har afgivet supplerende forklaring. Ejendomsmægler C har endvidere afgivet forklaring.

S har supplerende forklaret, at det rettelig var den 3. november 2020, hun blev ringet op af Nybolig, der spurgte, om hun kunne komme dagen efter og skrive under. Hun fik først købsaftalen med bilag præsenteret, da hun den 4. november 2020 mødte op på ejendomsmæglerens kontor for at skrive under.

Hun fik ca. 14 dage inden, hun skrev under, oplyst, at der var kommet et bud på 2.300.000 kr., hvilket hun accepterede. Ejendommen var oprindeligt udbudt til 2.495.000 kr. Der var en køber, som var interesseret, men han sprang fra dagen før, de skulle skrive under. Derefter blev prisen sat ned med 150.000 kr.

Hun kan ikke tilbageskøde ejendommen, for det har hun ikke råd til, og hun kan ikke optage et lån. Lånet i ejendommen udløb i august 2020, og det kunne ikke fornyes på grund af hendes alder. Hun tænkte derfor, at hun måske skulle finde sig noget andet at bo i. Det kom lidt bag på hende, at hun var blevet så gammel, og hun havde håbet, at det kunne gå hendes tid ud.

Forevist foto i avisartikel af 30. august 2022 fra Jydske Vestkysten har hun forklaret, at det var sådan naboejendommen så ud, da hun solgte sin ejendom. Det er taget på hendes ejendom, man kan se bag skiltet, hvor der står "Davidsen".

K har supplerende forklaret, at der ikke er sket mere med projektet på naboejendommen.

Det er det forhøjede niveau af vinylchlorid i kloakken bag vandlåsen, som S skulle have oplyst om.

Hun har stadig ikke forsøgt at sælge ejendommen. Hun tænker, at det er udelukket at sælge ejendommen med den verserende sag og gift bag vandlåsene. Så vidt hun ved, har ingen af naboerne solgt deres ejendomme for nyligt.

Hun studerede DinGeo og Boliga forud for købet. Hun ringede også to gange til kommunen. Hun ringede første gang, fordi hun havde spørgsmål vedrørende grundvandet, som hun syntes stod lidt højt, og anden gang fordi hun havde spørgsmål om separation af kloakken. Kommunen nævnte ikke noget om forurening. Hun havde også en tømmer med ude at kigge på ejendommen, så hun synes, hun gjorde, hvad kunne for at undgå denne situation. Der var ingen alarmklokker, der ringede. Hun har blot begået samme fejl som Nybolig og kigget de forkerte steder.

Ejendomsmægler C har forklaret, at han har været ejendomsmægler i ca. 25 år, og han har drevet Nybolig Aabenraa siden 2001. Han kender området X-vej og Y-vej rigtig godt.

X-vej har længe båret præg af tomme bygninger, der har fået lov til at forfalde. ... Ejendomme har købt og vil istandsætte det område, der grænser op til Y-vej 5. Y-vej er en gade med ældre bygninger, og det er en eftertragtet gade. Nogle af husene er blevet affredet.

Han har ikke oplevet problemer med at sælge ejendomme i Y-vej og Søndergade. Nybolig har været bekendt med forureningen på ... Ejendommens grundstykke, men ikke andet. De har heller ikke fra kommunen fået oplyst, at der var noget særligt.

Der er en ejendom i Y-vej der er blevet solgt for nyligt. Den blev solgt til en pris, der var 7 procent højere end i 2019. Priserne i Y-vej er således ikke faldet.

Det er hans dygtige kollegaer i Nybolig, der har indhentet jordforureningsattesten af 27. oktober 2020 sammen med ejendomsdatarapporten. Det har ikke tidligere været kutyme at indhente andre attester. De er efterfølgende blevet opmærksomme på, at de kan gå et skridt videre og undersøge yderligere, men det vidste de ikke dengang. Det var ikke noget, de var gjort bekendt med fra regionen eller Dansk Ejendomsmæglerforening.

Det er hans kollega, D, der har sendt mailen af 15. marts 2021, hvoraf bl.a. fremgår, at "[d]et er helt 100 % sikkert, at vores erfarne personale ikke ville sidde en sådan væsentlig oplysning overhørig". Det er også vidnets opfattelse i dag. Nybolig var ikke bekendt med, at der pågik undersøgelser. Det ville være en væsentlig oplysning for en køber.

Skønsmand Preben Christensen har supplerende forklaret, at man i regionens undersøgelsesskrivelse af 29. juni 2022 er inde på, at forureningen er isoleret i kloakken. Der er ingen jordforurening i området, og forureningen af indeklimaet er ikke væsentlig. Så længe man sørger for, at lukkemekanismen i afløbene er intakte, vil det ikke give problemer.

Hvis undersøgelsesskrivelsen bliver offentligt kendt, vil nogen nok spørge, hvad der ligger i det, men de fleste vil nok sige, at det ikke har nogen betydning. Hvis man skal have ejendommen til salg, tænker han, at man ville anbefale yderligere undersøgelser.

Forholdene, der blev konstateret ved undersøgelsen, vil ikke blive registreret, og sagen er ikke særlig offentligt kendt. Derfor har det ikke betydning for prisen på ejendomme i området generelt.

Forureningen er kun i kloakken, og derfor har den ikke en særlig betydning for værdiansættelsen. Det har efter hans opfattelse ikke særlig betydning, om kommunen vil gå ind i sagen, for der er ingen, der ved, hvad kommunen kan eller vil gøre.

Hvis han var mægler på sagen ved et salg af ejendommen, ville han ikke skrive noget om regionens skrivelse i salgsoptillingen, men han ville gøre opmærksom på det og udlevere skrivelsen ved en fremvisning samt fortælle, hvad det indebærer, herunder at det ikke har nogen væsentlig betydning. Da kloakforureningen er isoleret, vil han nok sige, at det ikke har en betydning for værdiansættelsen og så vedlægge skrivelsen som bilag til købsaftalen.

Det kan godt være, at der er nogle købere, der vil trække sig, hvis de får oplysningerne om undersøgelsen, og det kan have en betydning for prisen, da køberskaren så ikke er så stor.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Ved købsaftale underskrevet den 4. november 2020 solgte **S** ejendommen **Y**-vej 5, 6200 Aabenraa, matr. nr. ... , Aabenraa, til **K** med overtagelse den 8. november 2020.

K hævdede den 5. maj 2021 handlen med henvisning til, at der var fundet spor af forurening med vinylchlorid i ejendommen.

Twisten under sagen angår i første række, om **K** er berettiget til at hæve købet af ejendommen. Hvis hun ikke findes berettiget hertil, angår tvisten, om hun er berettiget til erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Ophævelse

Det påhviler **K** at godtgøre, at der på overtagelsesdagen var en hævebegrundende mangel ved ejendommen.

Det fremgår af ejendomsdatarapport af 27. oktober 2020, der er et bilag til købsaftalen, at ejendommen er beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet. Af jordforureningsattest af 27. oktober 2020 fra Danmarks Miljøportal, der også er et bilag til købsaftalen, fremgår endvidere, at der på naboejendommen, matr.nr. ... , Aabenraa, er kortlagt en jordforurening.

Region Syddanmark har perioden fra august 2020 til medio 2022 foretaget undersøgelse af, om jordforureningen naboejendommene **X-vej** 12 og 14, har spredt sig til **Y-vej** 5.

Efter resultaterne af disse undersøgelser lægger landsretten til grund, at der ikke er påvist jordforening på ejendommen, men i stedet et generelt indhold af chlorerede opløsningsmidler i kloaksystemet i området og internt på ejendommen. Det lægges endvidere til grund, at den fundne forurening ikke udgør en risiko for mennesker og miljø, og at forureningen, der gør sig gældende for flere ejendomme i området, alene har medført en anbefaling om, at brugere af ejendommen sikrer, at vandlåsene er tætte.

Landsretten lægger efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 1 i den supplerende skønserklæring af 25. september 2022 og de afgivne forklaringer til grund, at den påviste forurening i kloaksystemet ikke har indflydelse på ejendommens salgspris.

Det er herefter ikke er godtgjort, at der var en hævebegrundende mangel ved ejendommen på overtagelsesdagen. **K** er derfor ikke berettiget til at hæve købet af ejendommen.

Erstatning

Parterne er enige om, at **K** ikke forud for handlens indgåelse blev orienteret om, at Region Syddanmark ved brev af 10. august 2020 havde meddelt **S** at regionen gerne ville undersøge ejendommens forureningsforhold, og at der var foretaget undersøgelser heraf i august 2020. Da oplysningerne herom var af væsentlig betydning for en køber, finder landsretten, at **S** har tilsidesat sin loyale oplysningspligt og handlet ansvarspådragende.

Efter bevisførelsen, herunder skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 1 i den supplerende skønserklæring af 25. september 2022 og de afgivne forklaringer, er det ikke godtgjort, at K har lidt et tab som følge af S's tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt. Der er derfor ikke grundlag for at tilkende K erstatning.

Forholdsmæssigt afslag

Landsretten lægger som anført til grund, at den påviste forurening i kloaksystemet alene har medført en anbefaling om, at brugere af ejendommen sikrer, at vandlåsene er tætte, og den påviste forurening har ikke indflydelse på ejendommens salgspris.

På denne baggrund og efter den øvrige bevisførelse i sagen er det ikke godtgjort, at der er en mangel ved ejendommen, der kan berettige til et forholdsmæssigt afslag. Der er derfor ikke grundlag for at tilkende K et forholdsmæssigt afslag.

Landsretten tager herefter i det hele S's påstand om frifindelse til følge.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal K betale sagsomkostninger til S for byretten og landsretten.

I sagsomkostninger for byretten skal K betale 138.000 kr. til S 130.000 kr. af beløbet er til udgifter til advokatbistand inkl. moms, og 8.000 kr. er udgift til syn og skøn inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang, herunder at der er afgivet flere skønserklæringer.

K og S har fri proces i landsretten.

I sagsomkostninger for landsretten skal K (dennes retshjælpsforsikring), subsidiært statskassen, betale 109.158,12 kr. til S (dennes retshjælpsforsikring), subsidiært statskassen. 100.000 kr. af beløbet er til udgifter til advokatbistand inkl. moms, og 9.158,12 kr. er til udgifter til vidneførelse for landsretten inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens forløb og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

S frifindes.

I sagsomkostninger for byretten skal K betale 138.000 kr. til S

I sagsomkostninger for landsretten skal K (dennes retshjælpsforsikring), subsidiært statskassen, betale 109.158,12 kr. til S (dennes retshjælpsforsikring), subsidiært statskassen.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage, og sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.