

# Naboen forurener – du betaler

I en sag fra Helsingør er en boligsælger dømt til at betale en halv million kr. i afslag på salgsprisen, fordi grunden var forurenet. Det selv om forureningen kom fra nabogrunden. Oplys alt hvad du ved, når du sælger, opfordrer ejendomsekspert.



**Niels Nørgaard Rasmussen,**

*Advokat (L) Elvang & Partnere*

[nr@elvang.dk](mailto:nr@elvang.dk)

Sælgerne af fast ejendom skal være forberedt på at lide betydeligt tab, hvis det viser sig at ejendommens grund er forurenet, og at denne forurening opstået før overdragelse af ejendommen.

Dette er tilfældet, selv om sælger har været uvidende om forureningen.

I en sag anlagt ved retten i Helsingør i 2010 vedrørende en parcelhusejendom handlet i 2001 til en kontantpris på cirka 2 millioner kr., blev der nogle år efter købernes overtagelse af ejendommen konstateret olieforurening på grunden.

I forlængelse af et salg af naboejendommen i 2004 blev der konstateret betydelig olieforurening på naboejendommen ganske tæt på købernes ejendom. Der blev derfor rutinemæssigt foretaget en forureningsundersøgelse også af købernes grund.

Undersøgelserne viste en kraftig spredning af olie i en dybde af mere end 2 meter. Det konkluderedes, at der ikke umiddelbart var sundhedsmæssige risici forbundet med at lade forureningen blive i jorden, og af denne årsag blev der ikke meddelt myndighedspåbud om oprensning af forureningen. Dermed var der ikke grundlag for at opnå forsikringsdækning til at foretage oprensning.

Ejendommen blev registreret forurenet på vidensniveau 2 og tidshorizonten for, at forureningen af sig selv med tiden ville forsvinde så tilpas meget, at forureningsregistreringen kunne fjernes, var mindst 10-15 år.

## Læk olietank hos naboen

Olieforureningen på naboejendommen stammede fra en olietank, der blev nedlagt af daværende ejer i 1993, da ejendommens opvarmingskilde overgik fra oliefyr til gasfyr.

I forbindelse med denne omlægning havde ejeren oplyst til olieleverandøren, at der syntes at være et uforklarligt højt olieforbrug. På trods af denne iagttagelse foretog daværende ejer af naboejendomme sig ikke yderligere for at undersøge, om det pludselig

opståede væsentlige merforbrug i olie kunne bero på utætheder i olierør eller olietank med forurening af grunden til følge.

Køberne rejste krav om afslag i købesummen over for sælgerne.

Sælgerne, der ubestridt var uvidende om olieforureningen fra naboejendommen, medsagsøgte den tidligere ejer af naboejendommen med påstand om friholdelse af krav, som sælgerne måtte blive pålagt at betale til køberne.

Der blev under sagen gennemført et syn og skøn, hvor ejendommens handelsværdi på købstidspunktet i 2001 blev vurderet med en forurening på vidensniveau 2. Skønsmanden skønnede værdireduktionen til mellem 435.000 kr. – 535.000 kr. i forhold til den faktiske handelspris.

Ved rettens dom af 7. juni 2012 blev sælgerne pålagt at betale et afslag i købesummen på 500.000 kr. med renter og sagsomkostninger på i alt ca. 205.000 kr. til køberne, og den tidligere ejer af naboejendommen blev pålagt at betale samme beløb i friholdelse til sælgerne.

Sagen viser to ting. Dels at man som sælger af en ejendom ved forurening af ejendommen kan risikere at skulle betale store beløb i afslag i købesummen uanset uvidenhed om forureningens eksistens. Sagen viser dernæst, at man pålægges at betale et sådant afslag, uanset om forureningen måtte vise sig at stamme fra installationerne på egen grund, naboejendomme eller andre steder.

Der er således god grund til at være opmærksom på forureningsspredning, hvis der viser sig mistanke om forurening på naboen, da en sådan, hvis den er i risiko for at sprede sig, eller allerede har spredt sig, kan få stor betydning for værdiansættelsen af ens egen grund.

Har sælger viden om forureningen og sælger loyalt videregiver denne viden til køberne, inden købsaftalens underskrift, vil køberne selvsagt ikke kunne påberåbe sig forureningen som et mangelkrav.