

OE1996.B-2459-94
MAD1996.371

Kommune erstatningspligtig for ulovligt påbud, der var udstedt til en grundejer, der ikke selv var forurenere. Ikke passivitet, uanset erstatningskravet først rejstes ca. 2 år efter Rockwool-dommen. Forholdsmæssigt afslag i købesum modregnet i erstatningskravet

1.1.4 Forurenede jord - 4.1.3 Tab og erstatningsudmåling - 4.1.4 Særligt om det offentlige erstatningsansvar - 4.1.5 Andre erstatningsbetingelser

På en ejendom, der blev købt af sagsøgeren i 1987, blev der i forbindelse med funderingsundersøgelser i begyndelsen af 1988 konstateret olieforurening på grunden. Forureningen viste sig at stamme fra en stor, nedgravet olietank, der var taget ud af brug for adskillige år siden, men som fortsat indeholdt en del olie. Kommunen blev underrettet og udstedte herefter påbud til grundejeren (sagsøgeren) efter olietankbekendtgørelsens § 16, stk. 3 om undersøgelser og oprensning. Sagsøgeren efterkom påbudene for en udgift på ca. 550.000 kr. Efter oprensningen blev der i 1990 indgået forlig mellem sagsøger og sælger af ejendommen om et afslag i købsprisen på ca. 470.000 kr. Efter at grundejeren blev opmærksom på Rockwool-dommen (UfR 1991.674H) rejstes i foråret 1993 krav mod kommunen på dækning af de afholdte udgifter. Under retssagen gjorde sagsøgeren bl.a. gældende, at påbudet var ugyldigt, at han ikke kendte eller burde kende til forureningen på købstidspunktet, at de krævede foranstaltninger ikke var en forudsætning for gennemførelse af byggeriet, samt at det forholdsmæssige afslag var uden retsvirkninger i forholdet til kommunen. Kommunen gjorde omvendt gældende, at kommunen ikke havde handlet culpøst ved at udstede påbudet i overensstemmelse med langvarig forvaltningspraksis, at kravet tillige burde være rettet mod Miljøstyrelsen, at der også i sagsøgerens ejertid måtte være sket en forurening, da den gennemtærede tank ved opgravningen fortsat indeholdt en del olie, at der skulle ske modregning som følge af værditilvæksten på ejendommen ved den skete oprensning og afslaget i købesummen, at sagsøgeren havde forsømt sin tabsbegrænsningspligt ved at indgå forlig med køber uden at kræve samtlige oprensningsudgifter godtgjort, samt at der var udvist passivitet. Landsretten lagde til grund, at den konstaterede forurening i altovervejende grad var sket før købet af ejendommen, og at det var uden betydning, at grundejeren ved arkivundersøgelser kunne have opdaget, at der var tanke nedgravet på grunden, idet dette næppe havde medført undersøgelser af jorden omkring tanken, samt at oprensningen ikke var en forudsætning for at gennemføre byggeriet. Det kunne ikke tillægges betydning, at Miljøstyrelsen ikke var inddraget som part i retssagen, eller at sagsøgeren ikke havde påklaget kommunens påbud, da styrelsen måtte antages på daværende tidspunkt at ville have stadfæstet påbudet. Kommunen måtte være nærmest til at bære den økonomiske risiko ved, at påbudet senere viste sig ulovhjemlet, da kommunen ved påbudet havde varetaget offentlige interesser. Det forholdsmæssige afslag måtte være opnået for at få kompensation for de afholdte oprensningsudgifter, hvorfor dette måtte modregnes i kravet, uanset at en del af afslaget vedrørte renter. Tabsbegrænsningspligten var ikke tilsidesat, da grundejeren under forligsforhandlingerne ikke havde grund til at forestille sig, at han behøvede at tage hensyn til denne. Da kommunen endvidere ikke havde godtgjort, at oprensningen havde medført en værditilvækst af ejendommen, og da der ikke var udvist passivitet, blev kommunen dømt til at betale

oprensningsudgifterne med fradrag af det opnåede afslag i købesummen. [Dissens]

Østre Landsrets dom, afsagt den 6. maj 1996, 9. afd., sag B-2459-94

Poul Neergård Larsen
mod
Høje Taastrup Kommune

Østre Landsrets dom

(landsdommerne Nicolaisen, Kjær og Teilmann)

Under denne sag, der er anlagt den 14. september 1994, har sagsøgeren, direktør Poul Neergård Larsen nedlagt endelig påstand om, at sagsøgte, Høje Taastrup Kommune tilpligtes at betale sagsøgeren 554.533,95 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 23. marts 1990 indtil betaling sker, subsidiært fra den 5. maj 1993.

Sagsøgte har principalt påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et efter landsrettens skøn fastsat mindre beløb og mere subsidiært betaling af det påstævnedes beløb, således, at der ved betaling tillægges procesrente fra sagens anlæg den 14. september 1994, subsidiært fra et af landsretten fastsat senere tidspunkt end den 23. marts 1990.

Det bemærkes, at sagen var anlagt af P. Neergård Camping ApS, men at rette sagsøger efter tingbogen er direktør Poul Neergård Larsen, som i 1987 fik skøde på den i sagen omhandlede ejendom. Retten har efter indhentede erklæringer fra parterne under en genoptagelse af domsforhandlingen, jf. retsplejelovens § 346, rettet fejlen.

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvem der endeligt skal afholde nævnte udgifter til oprensning af en olieforurening på sagsøgerens ejendom matr. nr. 2 d Fløng Hede og 1 fd Kallerup Gårde, beliggende Hovedgaden 532, Hedehusene.

Det påstævnedes beløb angår betaling for arbejder udført af:

Gustav Nielsens Eftf. 298.542,00 kr.
Geoteknisk Institut 129.501,00 kr.
Aakjær Ravn ApS 82.217,95 kr.
Hasbo A/S 44.271,00 kr.
Ialt 554.533,95 kr.

Der er mellem parterne enighed om, at sagsøgeren har betalt de nævnte beløb som følge af sagsøgtes påbud til sagsøgeren om oprensningsforanstaltninger i anledning af forureningen.

Sagsøgeren havde den 1. oktober 1987 købt ejendommen af Transprint ApS for 1 mio. kr., idet han, der i forvejen drev virksomhed på naboejendommen, agtede at opføre en værkstedsbygning på den købte ejendom. Sagsøgeren engagerede i den anledning det rådgivende ingeniørfirma Aakjær Ravn ApS til at projektere og føre tilsyn med byggeriet, og Geoteknisk Institut udførte i forbindelse med funderingsundersøgelser nogle borer, som viste, at grundens jord var forurenede med olie, hvilket Geoteknisk Institut meddelte Aakjær Ravn ApS ved skrivelse af 24. marts 1988.

Det viste sig, at forureningen stammede fra en 10.000 liters olietank, som i en længere årrække havde været ude af brug, og som var nedgravet på ejendommen efter at kaffesurrogatfabrikken Danmark i forbindelse med byggetilladelse af 3. december 1955 havde fået tilladelse til installation af et oliefyngingsanlæg, der bl.a. omfattede denne tank. I sagsøgtes byggesagsarkiv findes kaffesurrogatfabrikkens ansøgning herom, som er vedlagt en tegning med angivelse af tankens placering på grunden.

Sagsøgte blev underrettet om forureningen, og der blev i den anledning afholdt et møde den 6. maj 1988 med deltagelse af ingeniør Aakjær Ravn, repræsentanter for sagsøgtes miljøafdeling, Geoteknisk Institut, byggeentreprenøren samt Transprints tekniske rådgiver. Sagsøgte meddelte herefter ved skrivelse af 11. maj 1988 sagsøgeren påbud i

medfør af § 16, stk. 3, i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 386/80. I skrivelserne er det bl.a. anført, at det ved en besigtigelse på ejendommen den 6. maj 1988 ved pejling kunne konstateres, at den endnu nedgravede olietank indeholdt en del olie - sandsynligvis svær fuelolie. Det i skrivelserne meddelte påbud omhandlede bl.a. opgravning af olietanken, bortskaffelse af restindholdet i tanken samt bortgravning og bortskaffelse af forurenede jord efter sagsøgte anvisning.

I et notat af 28. juli 1988 udarbejdet af sagsøgte er det i et afsnit om foreningens udbredelse anført: "Da tanken i dette tilfælde har været ubenyttet i adskillige år må foreningen anses for gammel." Der er vedlagt notatet en situationsplan over miljøtekniske borer på ejendommen, og det fremgår af denne, at der i byggefeltet er markeret to borer, hvori der er påvist forening.

Den 1. august 1988 meddelte sagsøgte sagsøgeren et yderligere påbud om bl.a. at afværge forening mod vest ved at etablere dræn og pumpebrønd samt at udføre en boring for at undersøge foreningens eventuelle udbredelse til primært grundvandsmagasin og til eventuel afværgepumpning.

Sagsøgeren efterkom de to påbud og afholdt udgifterne i forbindelse hermed, hvorefter der den 5. august 1988 meddeltes byggetilladelse til værkstedsbygningen.

Den 20. november 1990 blev der mellem sagsøgeren og Transprint ApS indgået et forlig "til fuld og endelig afgørelse af parternes mellemværende vedrørende grundens forening, således at der ikke efterfølgende fra en parts side kan rejses noget krav mod den anden i den anledning." Ifølge forliget, hvori det er lagt til grund, at begge parter ved handelens indgåelse i 1987 var i god tro med hensyn til forening af jorden, aftales et forholdsmæssigt afslag i købesummen for ejendommen på 471.596,67 kr. Afslaget svarer til restkontantkøbesummen på 348.398,91 kr. med tillæg af rente fra overtagelsesdagen til forligets indgåelse.

Ved skrivelse af 29. april 1993 til sagsøgte omtalte sagsøgerens advokat, Jørgen Lange den såkaldte Rockwool-dom afsagt af Højesteret den 18. juni 1991, der i en lignende sag pålagde Høje Taastrup kommune og Miljøstyrelsen at betale grundejerens udgifter til oprensning af jordforening. Under henvisning hertil bebudede advokaten et krav mod sagsøgte svarende til sagsøgerens oprensningsudgifter og anmodede sagsøgte om at erklære sig indforstået med en suspension af forældelsesfristen, indtil nærmere oplysninger vedrørende kravet var indhentet.

Ved skrivelse af 4. maj 1993 erklærede sagsøgte sig indforstået med en sådan suspension uden præjudice for sagsøgte retsstilling.

Advokaten rejste herefter ved skrivelse af 5. maj 1993 til sagsøgte et krav på refusion af et beløb på 722.739,30 kr., som ifølge en vedlagt specifikation skulle andrage sagsøgerens udgifter i forbindelse med oprensning af grunden. I skrivelserne er anført: "Til nævnte beløb skal der beregnes renter, som jeg indtil videre gør gældende skal beregnes fra min klients overtagelse af ejendommen den 1. oktober 1987, til betaling sker, i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.v."

Sagsøgte afviste det rejste krav ved skrivelse af 13. maj 1993 til advokaten og henviste herved til det med Transprint ApS indgåede forlig, hvorefter sagsøgeren har fået dækket en del af de pågældende udgifter og har afskrevet sig mulighed for at gøre yderligere krav gældende mod sælger.

Sagsøgeren har indhentet en den 28. april 1993 af ejendomsfirmaet Knud Rasmussen, Herfølge udarbejdet vurderingsrapport vedrørende den samlede ejendom, bestående af 4 matrikelnumre, hvorpå sagsøgerens virksomhed er beliggende. Af rapporten fremgår bl.a., at ejendommen er gennemgået 2 gange, senest den 30. marts 1993, og at den ved den offentlige vurdering pr. 1. januar 1992 er ansat til en kontantværdi på 7.027.600 kr., heraf grundværdi 2.753.100 kr. Ved en vurdering af ejendommen med henblik på et "normalt salg", hvor virksomheden er i normal drift, er værdien ansat til 2.700.000 kr. Ved en vurdering med

den kontantværdi, der kan opnås indenfor ca. 5 måneder ved et tvangssalg, ansættes værdien til 0 kr. Rapporten anfører, at den førstnævnte vurdering er baseret på en fortsat drift fra P. Neergaard Larsen Camping ApS, ellers må der regnes med den anden vurdering.

Der er under domsforhandlingen den 18. og 19. december 1995 afgivet forklaringer af sagsøgeren, ingeniør Christian Damsgaard Aakjær Ravn og cand. scient. techn. Orla Johansen.

Sagsøgeren har forklaret, at han er direktør og eneanpartshaver i P. Neergaard Larsen Camping ApS, der handler med, udlejer og reparerer campingvogne. Sagsøgeren så ikke dokumenter vedrørende grunden hos kommunen og havde ikke byggeteknisk rådgiver i forbindelse med grundkøbet. Ved købet af grunden var der overhovedet ingen tegn på, at der var nedgravede olietanke.

Da foreningen blev opdaget, var fundamentet til den nye bygning blevet støbt. Oprensningen af grunden varede hele sommeren 1988 og var meget generende for firmaets daglige drift. Sælgeren af grunden, Transprint ApS, blev inddraget i oprensningssagen, så snart foreningen blev konstateret, idet Transprints tekniske konsulent var til stede ved alle møder herom. Årsagen hertil var, at sagsøgeren ønskede et afslag i købesummen fra sælger på grund af de mange problemer, som foreningen havde forårsaget. Efter at sagsøgeren havde fået alle regningerne vedrørende oprensningen, blev det i sagen omhandlede forlig i november 1990 indgået med Transprint med bistand af sagsøgerens advokat og revisor. Der var ikke i forbindelse med forliget tale om at få fastslået et eventuelt værditab på ejendommen som følge af foreningen, fx ved syn og skøn. Det blev heller ikke overvejet at hæve købet af grunden, da man havde brug for den.

Det første påbud fra kommunen i maj 1988 om oprydning af foreningen blev drøftet med Aakjær Ravn, som forklarede sagsøgeren, at påbudet måtte efterkommes, selvom foreningen ikke stammede fra ham, hvilket han tog til efterretning. Rockwooldommen hørte sagsøgeren først om en gang i 1993 fra sin advokat.

Rådgivende ingeniør Christian Damsgaard Aakjær Ravn har som vidne forklaret, at han i begyndelsen af 1988 påbegyndte projekteringen af en værkstedsbygning for sagsøgeren. Vidnet indsendte ansøgning om igangsætningstilladelse, og da kommunen havde færdigbehandlet sagen, blev der givet mundtlig tilladelse til at påbegynde byggeriet. Der blev derefter gravet ud til fundament samtidig med, at Geoteknisk Institut foretog funderingsundersøgelser uden at opdage jordforening. Denne blev først konstateret nogle dage senere, da man satte forskallingen op, og umiddelbart før støbningen af fundamentet.

Vidnet henvendte sig straks til kommunens miljøtekniske medarbejder, Orla Johansen og gjorde ham bekendt med, at der var fundet olieforurenede jord på byggegrunden. Orla Johansen beordrede straks byggearbejdet stoppet, hvorefter man lokaliserede en 10.000 liters olietank, der var utæt, og som blev opgravet. Stedet, hvor tanken havde ligget, blev afgravet i 6-7 meters dybde, indtil der ikke var mere forurenede jord. Det opgravede hul berørte ikke området, hvor fundamentet til nybygningen blev støbt, og foreningen har således ikke påvirket byggeriet fysisk, men forsinket dette cirka et halvt år. Der blev tillige fundet en 30.000 liters tank, som viste sig intakt, men blev gravet fri og fjernet, uden at der fra kommunens side kom et egentligt påbud herom.

Da byggeriet blev projekteret, vidste vidnet ikke, at der tidligere havde været en fyringscentral med nedgravede olietanke på stedet, idet der ikke på grunden var tegn herpå. Eksistensen af den forurenende tank blev vidnet således først klar over i forbindelse med, at olieforureningen blev konstateret.

Foreholdt, at der i boreprøver i selve byggefeltet skal være konstateret olieforurenede jord, forklarer vidnet, at der slet ikke er fjernet forurenede jord herfra, og at jorden, der er udgravet i forbindelse med støbning af fundament, ikke er behandlet som forurenede.

Oprensningen af den forurenede jord blev foretaget af den entreprenør, Gustav Niensens Eftf., der forestod byggeriet. Oprensningsarbejdet blev overvåget af vidnets firma som styrede det økonomiske, kontrollerede timeforbruget og førte tilsyn med entreprenøren samt tillige af Geoteknisk Institut, som traf beslutning om, hvor meget jord, der skulle fjernes. Sælgeren af grunden Transprint ApS havde en teknisk rådgiver, der blev tilkaldt, da forureningen blev konstateret, og som deltog i samtlige møder vedrørende oprensningen, idet det var meningen, at sælger skulle betale udgifterne hertil, dog vist nok uden at disse udgifter blev drøftet.

Cand. techn. soc. Orla Johansen har som vidne forklaret, at han er ansat som miljøteknisk medarbejder hos sagsøgte og har behandlet forureningssagen.

Kommunen fik den 11. april 1988 mundtlig underretning om forureningen og modtog den 21. april 1988 en rapport af 14. april 1988 fra Geoteknisk Institut herom. Den 28. april 1988 besøgte vidnet første gang den forurenede grund, som da var frigrauet i overfladen ved den utætte tank, hvor vidnet tog det i sagen fremlagte fotografi. De 4 rør på billedet kan muligt være udluftningsrør fra tanken. Sådanne rør forbundet til en olietank, der er i drift, er ført op over terræn. Der er endvidere normalt et eller flere dæksler i jorden over en nedgravede tanks mandehul. Selvom den utætte tanks eksistens muligt ikke har kunnet konstateres på grunden, kunne sagsøgeren have fået oplysninger om den i kommunens byggesagsarkiv.

Ved vidnets besigtigelse den 28. april 1988 var fundamentet til den nye bygning færdigstøbt. Da tanken var gravet op, viste den sig at være helt gennemhullet af tæring. Vidnet er ikke klar over, at tanken ved en pejling den 6. maj 1988 viste sig stadig at indeholde en del olie, men det er hans opfattelse, at disse olierester kan udvaskes af tanken, hvis der kommer vand til, og at en sådan udvaskning i givet fald kan være sket helt frem til forureningens opdagelse. Der er også risiko for, at forureningen i jorden kan sprede sig med det sekundære grundvand. Kommunen har en vandboring i nærheden af den forurenede grund. Man var derfor ekstra påpasselig med sagens behandling.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand gjort gældende, at det af sagsøgte meddelte pålæg er ugyldigt, og at sagsøgte har været ubeføjet til at stille krav om, at sagsøgeren afholder de i forbindelse med pålæggets efterlevelse forbundne udgifter til oprensning af konstateret olieforurening, jfr. Højesterets dom refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 1991, s. 674 (Rockwool-dommen). Den konstaterede olieforurening af sagsøgerens ejendom er sket på et tidspunkt, der ligger forud for sagsøgerens overtagelse heraf pr. 1. oktober 1987, og sagsøgeren har ikke benyttet den utætte olietank. Det må efter sagsøgtes eget notat af 28. juli 1988 lægges til grund, at forureningen er gammel, og det kan ikke på grundlag af Orla Johansens teori om, at der kan være udvasket olierester fra tanken efter sagsøgerens erhvervelse af ejendommen, anses for bevist, at forureningen er fortsat i sagsøgerens ejertid. Det må endvidere lægges til grund, at sagsøgeren hverken vidste eller burde have haft kendskab til forureningen ved købet af ejendommen, idet de formodede udluftningsrør, der kan ses på det fremlagte fotografi, formentlig først er kommet til syne ved opgravningen, da forureningen blev opdaget, og idet det ikke kan bebrejdes sagsøgeren, at der ikke blev foretaget undersøgelser i sagsøgtes arkiver i forbindelse med købet af ejendommen. Sagsøgeren er således ikke den, der har forurenede grunden, og der kan ikke på objektivt grundlag pålægges den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom at foretage oprensning af olieforurening på sin grund. Hertil kommer, at de af sagsøgte krævede oprydningsskudninger ikke var en forudsætning for gennemførelsen af det igangsatte byggeri.

Det gøres desuden gældende, at det mellem Transprint ApS som sælger af ejendommen og sagsøgeren indgåede forlig er uden retsvirkning for sagsøgte, idet forliget afgør et mellemværende mellem køber og sælger, og ikke indeholder noget tredjemandsløfte fra sagsø-

geren til sagsøgte, der iøvrigt først har fået kendskab til forliget efter dettes indgåelse. Det indgåede forlig vedrører alene et forholdsmæssigt afslag i købesummen som følge af grundens mindre værdi på grund af oplysning om, at grunden har været oprenset i forbindelse med en betydelig olieforureningsskade.

Desuden er grunden efter den stedfundne oprensning faldet i værdi, idet eventuel fremtidig bebyggelse vil medføre øgede udgifter til ekstrarafundering.

Endelig gør sagsøgeren gældende, at det er uden betydning for kravet overfor sagsøgte, at kommunens pålæg ikke er rekureret til Miljøstyrelsen, idet styrelsen efter den dagældende praksis ville have stadfæstet de givne påbud.

Retstilstanden på området blev ikke klarlagt før Højesterets dom i Rockwool-sagen, der blev trykt i Ugeskrift for Retsvæsen i efteråret 1991, og det bestrides, at sagsøgeren har udvist rettighedsfortabende passivitet ved først at have rejst kravet overfor sagsøgte den 29. marts 1993.

For så vidt angår sagsøgerens krav om forrentning gøres det gældende, at kravet kan forlanges forrentet fra forfaldsdagen, jf. rentelovens § 3, stk. 1, idet sagsøgeren af overskuelighedshensyn har valgt at kræve renter fra den seneste faktura, der forfaldt den 23. marts 1990, samt at sagsøgeren subsidiært har krav på renter af det påståvnedede beløb fra rentepåkravets afgivelse den 5. maj 1993, jf. rentelovens § 3, stk. 2.

Sagsøgte har til støtte for sine påstande gjort gældende, at sagsøgte fulgte 18 års fast forvaltningspraksis i fortolkningen af olietanksbekendtgørelsens § 16, og at det ville være absurd at karakterisere dette som en culpøs adfærd. Sagsøgerens krav burde tillige være rettet mod Miljøstyrelsen, der har udarbejdet det regelgrundlag, som sagsøgte har haft pligt til at følge.

De omstændigheder, der førte til domfældelse af kommunen og Miljøstyrelsen i Rockwool-dommen, gør sig ikke gældende i nærværende sag, idet sagsøgeren i modsætning til Rockwool ikke foretog undersøgelser vedrørende nedgravede olietanke ved købet af ejendommen, ligesom Rockwool straks protesterede mod det meddelte påbud og påklagede dette til Miljøstyrelsen samt derpå krævede opretningsudgifterne betalt af kommunen og førte sag herom i to instanser.

Hertil kommer, at tankene i Rockwool-sagen var tomme ved købet af ejendommen, hvorimod der i maj 1988 stadig i den pågældende 10.000 liters-tank på sagsøgerens ejendom var en del olie, som fortsat kunne sive ud i jorden, hvorfor det må lægges til grund, at der også i sagsøgerens ejertid er sket forurening af grunden.

Det gøres derfor gældende, at der ikke foreligger det fornødne ansvarsgrundlag til at pålægge sagsøgte at betale erstatning.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgeren ikke har lidt et formuetab svarende til det påståvnedede beløb, der berettiger til erstatning, idet den værditilvækst, som sagsøgeren har opnået som følge af den foretagne oprensning af ejendommen, der før oprensningen måtte betragtes som værdiløs, skal modregnes i det angivelige formuetab, som sagsøgeren kræver erstattet, da sagsøgeren i modsat fald ville opnå en uberettiget berigelse. Endvidere skal det forholdsmæssige afslag på 471.596,67 kr. modregnes.

Sagsøgeren har ved forliget med Transprint ApS undladt at kræve samtlige opretningsomkostninger erstattet og kunne have hævet ejendomshandelen, hvis disse ikke var blevet betalt. Herved har sagsøgeren forsømt at iagttage sin tabsbegrænsningspligt, hvilket må medføre, at sagsøgerens erstatningskrav bortfalder eller skal reduceres væsentligt.

Sagsøgeren har desuden udvist rettighedsfortabende passivitet, idet der er gået ca. 2 år fra højesteretsdommen i Rockwoolsagen og næsten 5 år fra sagsøgtes påbud, indtil kravet rejses overfor sagsøgte.

Sagsøgerens rentepåstand må afvises som værende uden hjemmel i renteloven, da betingelsen i rentelovens § 3, stk. 1, for at kunne kræve rente fra en i forvejen fastsat forfaldsdag ikke er opfyldt, og da brevet

af 5. maj 1993 fra sagsøgtes advokat ikke indeholder et rentepåkrav efter lovens § 3, stk 2.

Landsrettens bemærkninger:

Efter Højesterets dom af 18. juni 1991 i Rockwool-sagen er udgangspunktet for retstilstanden før miljøbeskyttelseslovens ikrafttræden den 1. januar 1992, at den offentlige myndighed, der meddeler en grundejer påbud om at oprense forurening på sin grund, må betale oprensningssomkostningerne, såfremt forureningen hidrører fra en tidligere ejer af grunden, og den nuværende ejer ikke ved købet kendte eller burde kende forureningen.

I den foreliggende sag kan det lægges til grund, at den konstaterede forurening i altovervejende grad er indtruffet før sagsøgerens køb af ejendommen. En eventuel udvaskning af olie i de 5 måneder, der forløb fra købet til forureningen blev konstateret, må anses at have været af så marginalt omfang, at det er uden betydning for den samlede forurening og dermed også for spørgsmålet om, hvem der kan pålægges udgifterne til oprensningen.

Det lægges endvidere efter bevisførelsen til grund, at sagsøgeren ikke ved købet vidste eller burde vide, at jorden var olieforurenet, idet den utætte olietanks eksistens efter de afgivne forklaringer ikke umiddelbart kunne konstateres på stedet, hvor den var nedgravet. Den omstændighed, at sagsøgeren i sagsøgtes arkiver muligt kunne have opdaget, at der på grunden var nedgravet en tank, kan ikke føre til andet resultat, idet det ikke kan antages, at sagsøgeren selv med denne viden ville have foretaget en så nøje undersøgelse, ikke blot af tanken, men også af de omliggende jordlag, at forureningen derved ville være blevet konstateret.

På ovennævnte baggrund findes den ved højesteretsdommen af 1991 fastslåede retstilstand at kunne danne grundlag i denne sag for afgørelsen af, hvem der endeligt skal afholde udgifterne til oprensningen. Efter bevisførelsen kan det lægges til grund, at oprensningen ikke var en forudsætning for at gennemføre byggeriet på ejendommen, og det kan ikke tillægges betydning, at påbudet ikke af sagsøgeren er rekureret til Miljøstyrelsen, som efter daværende praksis måtte antages at have stadfæstet påbudet. Det findes ligeledes uden betydning, at denne styrelse ikke er inddraget som part i denne sag.

Som følge af det anførte må sagsøgte, som den forvaltningsmyndighed, der ved sit påbud har iværksat oprensningsforanstaltningerne, og idet disse efter det oplyste må anses for at være motiveret af offentlige interesser, være nærmere end sagsøgeren som grundejer til at bære den økonomiske risiko for, at det efterfølgende har vist sig, at der manglede hjemmel til at pålægge grundejeren at afholde oprensningssudgifterne. For så vidt må sagsøgerens påstand om, at det pålægges sagsøgte at refundere sagsøgeren betalingen af disse udgifter, således tages til følge.

Det må imidlertid lægges til grund, at det forholdsmæssige afslag i købesummen, som sagsøgeren ifølge forlig har modtaget fra sælgeren af grunden, er ydet med det formål at kompensere sagsøgeren for oprensningssomkostningerne. Sagsøgeren har ikke godtgjort at have haft tab i anledning af forureningen udover sådanne udgifter, fx et fald i ejendommens værdi. Efter det oplyste har tab af denne art ikke har været inddraget i forhandlingerne med sælgeren af grunden. Herefter findes det fulde beløb at måtte fratrækkes sagsøgerens krav mod sagsøgte, idet det ikke findes at gøre nogen forskel, at en del af det forholdsmæssige afslag er et rentebeløb.

To dommere, Nicolaisen og Kjær bemærker herefter:

Sagsøgeren havde under forhandlingerne om størrelsen af afslaget ikke grund til at forestille sig, at han behøvede at tage hensyn til en tabsbegrænsningspligt. Det kan derfor ikke under de nuværende omstændigheder lægges sagsøgeren til last, at han til fuld afgørelse modtog for-

ligsbeløbet, der kan forekomme vilkårligt og uden sammenhæng med oprensningssomkostningerne, selvom det på tidspunktet for forligets indgåelse betød, at sagsøgeren måtte være indstillet på at afholde den udækkede del af udgifterne selv.

Sagsøgte findes ikke efter bevisførelsen at have godtgjort, at forureningssoprensningen har medført en værditilvækst af ejendommen, som kan modregnes i sagsøgerens krav mod sagsøgte.

Tiden fra Højesterets dom i Rockwool-sagen til sagsøgeren rejser kravet overfor sagsøgte, samt den yderligere tid, der er forløbet, indtil retssag anlægges, findes ikke at have givet sagsøgte en berettiget forventning om, at sagsøgeren skulle have frafaldet sit krav og kan således ikke anses som en af sagsøgeren udvist rettighedsfortabende passivitet.

Disse dommere vil derfor tage sagsøgerens påstand til følge med fradrag af det ifølge hans forlig med sælgeren fastsatte afslag i købesummen på 471.596,67 kr., således at sagsøgte til sagsøgeren skal betale 82.937,28 kr. med procesrente fra den 14. september 1994, idet det af sagsøgeren anførte vedrørende forrentning af kravet ikke giver grundlag for at tillægge rente fra et tidspunkt før sagens anlæg.

Dommer Teilmann finder, at sagsøgeren ikke har oplyst den nærmere baggrund for med sælger at have indgået nævnte forlig, der angår betaling af et vilkårligt fastsat beløb, som ikke fuldt dækker oprensningssudgifterne, hvis størrelse var kendt på forligstidspunktet. Sagsøgeren har således ikke ført bevis for, at det ikke havde været muligt hos sælgeren at opnå dækning for samtlige udgifter og findes derfor afskåret fra hos sagsøgte at kunne kræve forskellen mellem oprensningssomkostningerne og det modtagne beløb betalt af sagsøgte.

Denne dommer vil med denne begrundelse tage sagsøgtes frifindelsepåstand til følge.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Thi kendes for ret:

Inden 14 dage efter denne doms afsigelse skal sagsøgte, Høje Taastrup Kommune til sagsøgeren direktør Poul Neergård Larsen betale 82.937,28 kr. med procesrente fra den 14. september 1994 til betaling sker.