

## U.1990B.169

*Erstatning uden for kontraktforhold 111.1 Erstatning uden for kontraktforhold 142.1 Erstatning uden for kontraktforhold 142.2 Miljøret 1.3*

## Erstatningsansvar for forureningsskader med særligt henblik på kemikalieforurenede grunde

*Resumé: Erstatningsansvaret for miljøskader uden for kontraktforhold er et strengt culpa-ansvar, hvor der navnlig ses på om forureneren og ejeren har overholdt miljølovgivningens krav. Erstatningsansvaret for miljøskader inden for kontrakt er et culpaansvar og her finder det almindelige regelsæt om mangler ved fast ejendom anvendelse. Også her vil det være vejledende om miljølovgivningens regler er overholdt. Artiklen vedrører navnlig erstatningsansvar for kemikalieforurening.*

*Af advokat Birgitte Refn Wenzel, København*

- A. Erstatning uden for kontraktforhold
  - I. Forurenerens erstatningsansvar
  - II. Nuværende ejers ansvar
  - III. Tidligere ejers ansvar
  - IV. Forvaltningens ansvar
  - V. Entreprenørens ansvar
  - VI. Forældelse
- B. Erstatning inden for kontraktforhold
  - I. Sælgers ansvar over for køber
  - II. Ansvar for tidligere omsætningsled
  - III. Ansvar for entreprenører
  - IV. Bygherrens ansvar
  - V. Forældelse
- C. Lovtiltag

Formålet med denne artikel er at give en oversigt over erstatningsansvar for forureningsskader, idet jeg særligt har haft ansvarsforholdene vedrørende kemikalieforurenede grunde for øje.[1]

Området dækket et meget bredt felt og er præget af en nær sammenhæng mellem de offentligretlige regler inden for miljøretten og den almindelige erstatningsret.[2]

Forvaltningens lovhjemmel for indgreb over for private hviler i hovedsagen på miljøbeskyttelsesloven, lov om kemikalieaffaldsdepoter, lov om olie- og kemikalieaffald, vandløbsloven og undergrundsloven. Der er i disse love hjemmel til, at myndighederne udsteder påbud om standsning af igangværende byggeri og påbud om iværksættelse af rensning af jord.

Lovgivningen indeholder hjemmel for forvaltningen til selv at iværksætte afværgeforanstaltninger med henblik på rensning af jord, der tilhører private. Forvaltningen har endog hjemmel til at inddrive afholdte afværgeudgifter direkte ved fogdens hjælp, jfr. udpanningslovens § 1, nr. 5.

### **A. Erstatning uden for kontraktforhold.**

#### **I. Forurenerens erstatningsansvar.**

Den, der har foretaget de handlinger, der har ført til forurening af jorden, f.eks. nedgravet beholdere med kemiske stoffer, er erstatningsansvarlig herfor i henhold til dansk rets almindelige erstatningsregler, d.v.s. efter culpa-reglen.

Der er således ikke hjemmel til at pålægge forureneren et objektivi erstatningsansvar, bortset fra enkelte lovbestemmelser på særlige områder, f.eks. i havmiljølovens § 46 og undergrundslovens § 35. Miljølovgivningen indeholder ganske få regler om det civilretlige ansvar for miljøskader, og der findes ingen generel regel om objektivi ansvar for forureningsskader. Nogle har villet fortolke miljøbeskyttelseslovens §

3, stk. 3 som en generel regel om objektivi ansvar for miljøskader, men dette har hverken hjemmel i bestemmelsens ordlyd eller i de domme, der har behandlet spørgsmålet, jfr. VLD af 4. juni 1987 (VL.B.402/1984, om Cheminova's kemikaliedepot på Harboøre-tange). I denne sag afviste retten udtrykkeligt objektivi ansvar for forureneren. I sagen VLD af 1.5.1987 (VL.B.2653/1986, sagen om gylleforurening i Gadbjerg) gjorde kommunen gældende, at en gårdejer var erstatningsansvarlig for udgifter til afværkning af gylleforurening på grundlag af en objektivi ansvarsregel i miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen var indtrådt i sagen til støtte for kommunen og påberåbte sig en regel om objektivi ansvar i Mbl. s. § 49, stk. 3. Retten imødekom ikke synspunktet om objektivi ansvar, men dømte gårdejeren efter Mbl. s. § 49 stk. 3 sammenholdt med færdselslovens ansvarsregler.

At domstolene stadig kræver culpa fra forurenerens side fremgår endvidere af VLD af 13.

#### **170**

januar 1989 (VL.B. 2423/1985 m.fl. om Cheminova's kemikaliedepot i Ballerup, der er under anke til Højesteret). Vestre Landsret fandt, at forureneren var erstatningsansvarlig for de af det offentlige afholdte afværge udgifter på grund af udvist culpa. I stort set alle søgsmål om erstatning på miljørettens område påberåber sagsøger sig iøvrigt en generel regel om objektivi ansvar i miljølovgivningen. Ingen trykte domme har imidlertid imødekommet synspunktet.

Retspraksis har således taget afstand fra en regel om objektivi ansvar i sager vedrørende forurenede grunde.

Når der er tale om erstatning for de af forvaltningen afholdte afværgeudgifter, kan der spørges, om forvaltningen egentlig er at betragte som skadelidende i erstatningsretlig forstand. Dette må ihvertfald forudsættes, at forvaltningen har en handlepligt på området. I miljøbeskyttelseslovens § 49 er der en direkte handlepligt for forvaltningen til (på særlige områder) at lade afværgeforanstaltninger foretage, såfremt påbud ikke efterkommes eller hvis der er overhængende, alvorlig fare for sundheden eller fare for væsentlig forurening eller for forureningens udbredelse. Denne bestemmelse giver hjemmel til, at forvaltningen er erstatningsberettiget, såfremt der iøvrigt foreligger et ansvarsgrundlag herfor. I depotloven er der ligeledes hjemmel til, at forvaltningen kan søge de afholdte afværgeudgifter dækket af »den ansvarlige«, jfr. lovens § 18, stk. 3.

Hvis endvidere forvaltningen iøvrigt har en udtrykkelig handlepligt på et område, må denne pligt, der medfører afholdelse af en række udgifter, medføre, at forvaltningen er berettiget til at søge udgifterne dækket hos den person, der har forvoldt forureningen, jfr. U.1989.353.Ø, hvor en kommune afholdt en række udgifter til kontrol

og afværgning af forurening fra en losseplads og U.1989.692. H om kommunens udgift til fjernelse af fenol fra en ejendom.

For så vidt angår ansvarsgrundlaget er det afgørende for, om der kan pålægges forureneren et erstatningsansvar, om forureneren har handlet uagtsomt. Her vil det være vejledende, om forureneren har overholdt de offentligretlige regler og påbud.

I Cheminova-sagen vedrørende Harboøre-tange (VLD af 13.1.1989) blev virksomheden frifundet for myndighedernes krav om betaling af afværgeudgifter. Retten lagde vægt på, at virksomheden havde foretaget deponeringen efter miljømyndighedernes forudgående omfattende undersøgelser og tilladelse, at myndighederne senere flere gange har vurderet depotets miljømæssige betydning uden at kræve det fjernet, og at staten selv havde foretaget en ikke uvæsentlig deponering af kemikalieaffald på stedet. På denne baggrund afvistes det, at virksomheden havde handlet uagtsomt. Også i sagen U.1987.118.H frifandtes en gårdejer for ansvar over for et nærliggende dambrug under henvisning til, at de offentligretlige regler var overholdt. Se endvidere U.1989.353.Ø om domfældelse af en lossepladsejer, hvor vilkår for lossepladsen ej var overholdt. Dommen må anses som udtryk for en almindelig culpa-norm. I sagen KFE 1985.107 blev en lossepladsejer imidlertid frifundet for betaling af kommunens undersøgelsesudgifter, uanset at der var udstedt påbud om undersøgelse til lossepladsejeren.

I sagen U.1989.692. H fandt flertallet af HR-dommerne det ikke tilstrækkeligt for at statuere ansvarsfrihed for forureneren, at sikkerhedsforanstaltningerne pålagt af myndighederne vedr. giftdepotet var overholdt; der krævedes skærpet agtpågivenhed. I sagen U.1958.365.H blev virksomheden ligeledes idømt ansvar, uanset at reglerne var overholdt.

Har forvaltningen direkte udstedt et påbud til forureneren om at afværge forureningen (f.eks. ved bortskaffelse af kemikalietromler), og har forureneren undladt at efterkomme påbuddet, er det vanskeligt at forestille sig, at forureneren ikke vil blive idømt erstatningsansvar for forvaltningens afværgeudgifter. Retten skal imidlertid for at idømme ansvar, statuere uagtsomhed og årsagssammenhæng. Bestemmelsen i Mbl. s. § 49, stk. 3 om, at afværgeudgifter afholdes på den »ansvarliges« regning er ikke udtryk for et objektivi ansvar for forureneren. Udtrykket dækker over, at der skal være et ansvar og dette er et culpa-ansvar, omend nok et strengt culpa-ansvar.

Sammenfattende om de offentligretlige reglers betydning for forurenerens erstatningsansvar kan det konkluderes, at der et stærk formodning for, at forureneren ifalder ansvar, hvis disse regler ikke har været overholdt. Det er imidlertid ikke altid tilstrækkeligt, at de offentligretlige regler og påbud har været overholdt. Der kræves særlig agtpågivenhed, når der er tale om farlige stoffer, og forureneren må selv holde øje med, om der bør skrives ind over for forureningen.

### 171

Ved afgørelsen af, om der er handlet culpøst fra forurenerens side, må der ses på de regler og normer, der gjaldt på det tidspunkt, hvor forureneren foretog de handlinger, der førte til forureningen, jfr. U.1987.118.H, hvor en gårdejer frifandtes for erstatning for okkerforurening under hensyn til, at de dagældende regler for dræning ikke var overtrådt. Endvidere henvises til VLD af 13. januar 1989 (Cheminova-Harboøre-sagen) hvor Cheminova blev frifundet bl.a. under hensyn, til at de dagældende regler ikke var overtrådt.

I professor Gomards artikel i U.1978.B.53 er der redegjort for, hvilke offentligretlige regler, der har hjemlet indgreb på miljøbeskyttelsesområdet i tidens løb.

Der synes ikke efter retspraksis at være grundlag for at statuere forskel i culpa-bedømmelsen f.s.v. angår ansvar for de af det offentlige afholdte afværgeudgifter og for privates tab. I sagen U.1989.353.Ø var der tale om erstatningsansvar både for forvaltningens afværgeudgifter og en privat nabos tab. Ansvarsbedømmelsen var den samme. Den private skadelidte har imidlertid ikke rådighed over styringsmekanis-

merne i h.t. miljølovgivningen og kan ikke som forvaltningen udstede påbud til forureneren. Hermed kan det være vanskeligere for en privat person at bevise et culpaansvar hos forureneren end for det offentlige, der selv har indflydelse på agtsomhedsnormen.

I sager, hvor det offentlige ikke har skredet ind over for forureneren, støtter dette sagsøgte påstand om, at der ikke foreligger culpa for hans/hendes side. Det er her vanskeligere at løfte sagsøgerens bevisbyrde, jfr. U.1987.118.H hvor en gårdejer frifandtes for ansvar over for et nærliggende dambrug under henvisning til, at de offentligretlige regler var overholdt.

Sammenfattende kan det om ansvarsgrundlaget siges, at der gælder en culpa-regel med skærpet agtpågivenhed, hvor der især lægges vægt på, om de offentlige retlige krav er overholdt eller ej.

Det må antages, at der ikke kan udstedes påbud om afværgeforanstaltninger til en person, der ikke ejer den jord, der er forurenet. Dette følger af dansk rets almindelige regler om gennemtvungelse af forvaltningsakter. Er forureningen af grunden således først opdaget efter, at forureneren har solgt grunden, kan forvaltningen ikke (længere) udstede påbud til forureneren og herved gøre det lettere at statuere culpa hos forureneren. Man kunne forestille sig, at ejeren gav forureneren adgang til grunden for at fjerne den forurenede jord, og at påbud derfor kunne udstedes til forureneren, men der ses ikke konkrete eksempler herpå.

Senere erhververe af en ejendom kan iøvrigt rette et erstatningskrav direkte mod forureneren, selv om forureningen er sket under tidligere ejerperioder, da denne nye ejer er skadelidt på nuværende tidspunkt.

## II. Nuværende ejers ansvar for forureningskader.

Ejeren af en ejendom, der indeholder en forureningskilde, som ejeren ikke selv har foranstaltet, bliver ansvarlig for betaling af forvaltningens afværge- og undersøgelsesudgifter samt for privates tab efter dansk rets almindelige erstatningsregler, d.v.s. efter culpa-reglen.

Der er ikke i dansk miljølovgivning generelle regler, der statuerer et objektivi ansvar for ejeren af jorden,, og retspraksis kan heller ikke tages som et udtryk for, at der skulle gælde en generel regel om objektivi ansvar for ejeren.

Såfremt ejeren er opmærksom på, eller burde være opmærksom på, at der fra hans/hendes ejendom foregår forurening, som ejeren ifølge miljølovgivningen skal afværge, eller hvis der ligefrem er udstedt påbud til ejeren om afværgning af forureningen, som ikke efterkommes, vil der være en formodning for, at ejeren ifalder et ansvar og må erstatte forvaltningens udgifter til afværgning af forureningen eller erstatte privates tab. Dommen U.1958.365.H er udtryk for, at en nuværende ejer kan blive ansvarlig for tidligere ejers forurening. Det afvistes, at det skulle få indflydelse på erstatningsansvaret, at en del af forureningen er foretaget af tidligere ejer. Den nuværende ejer blev dømt efter culpa-reglen, da ejeren var bekendt med fenolføremkomsten og ikke havde udvist den særlige forsigtighed og omhu til at forhindre nedtrængen af fenol i grundvandet. I sagen KFE 85.107 blev ejeren af en losseplads frifundet for erstatningsansvar (betaling af udgifter til undersøgelse af jorden under lossepladsen), idet ejeren ikke havde begået fejl m.h.t. driften af lossepladsen, der iøvrigt var lovligt etableret. I sagen U.1973.595 om udgravning på grundejerens grund, der medførte skade på naboejendommen, blev ejeren frifundet p.g.a. manglende culpa.

Hvis ejeren har tilsidesat en handlepligt, der udspringer af regler i miljølovgivningen, må ejeren påregne at blive erstatningsansvarlig, såfremt

### 172

denne handlepligt tilsidesættes, og der iøvrigt kan påvises en årsagssammenhæng. Der er ikke i miljølovgivningen en generel pligt for ejeren til at handle i form af foretagelse af afværgeforanstaltninger. Ordlyden i Mbl.s. § 3, stk. 3, indeholder således ikke nogen klar pligt for »ejeren« til at handle. Bestemmelsen omfatter »den, der udøver eller vil påbegynde virksomhed«.

Det har været diskuteret om Mbl.s. § 11 om nedgravning af forurenende stoffer i jorder, skulle indeholde en sådan handlepligt for ejeren. Ordlyden er ikke klar, og retspraksis ses ikke at have taget stilling.

I sagen U.1965.761 blev der statueret erstatningsansvar for en ejer af en sandgrav for skade opstået på et nærliggende gartneri som følge af sandfygning fra en sandgrav, og ejeren af sandgraven blev anset erstatningsansvarlig, idet han havde tilsidesat sin handlepligt.

Hvor lovgivningen ikke indeholder nogen pligt for ejeren til at skride ind overfor forurening fra hans/hendes ejendom, må hjemmelen for eventuelt erstatningsansvar søges andetsteds. Retspraksis har i sådanne tilfælde baseret ansvar på, at ejeren har tilsidesat sin (ulovbestemte) pligt til som ejer at føre tilsyn med ejendommen og iværksætte afværgeforanstaltninger.

Hvis det offentlige finder det nødvendigt at skride ind overfor forurening i en situation, hvor ejeren er forhindret i at handle, kan hjemmelen til at søge afværgeudgifterne dækket af ejeren også søges i reglerne om uanmodet forretningsførelse (negotiorum gestio).

I sagen VL af 8. marts 1985 (B.1141/1980) blev en andelsmaskinstation i Bjerringbro anset som erstatningsansvarlig for afværgeforanstaltninger, som en kommune havde iværksat på grund af olieudslip fra andelsmaskinstationen. Begrundelsen må forstås som et udtryk for, at maskinstationen var ansvarlig ud fra reglerne om uanmodet forretningsførelse, jfr. endvidere U.1977.183.V. I begge sager statuerede retten, at reglerne om uanmodet forretningsførelse kunne danne grundlag for at pålægge ejeren et erstatningsansvar for udgifterne til afværgeforanstaltninger på ejerens egen grund, men derimod ikke på nabogrunden. Her måtte de almindelige erstatningsregler finde anvendelse.

I depotloven er der hjemmel til at forvaltningen søger afværgeudgifterne betalt af »den ansvarlige«. Dette kan være ejeren, såfremt denne har udvist culpa.

Det er en klar tendens i retspraksis, at kun selve forureneren søges draget til ansvar for forureningsskader. I sagen U.1989.692.H. havde det offentlige alene indstævnet forureneren af ejendommen og ikke den nuværende ejer (AAB). I VLD af 4. juni 1987 (Cheminova-Harboøre-sagen) var også alene forureneren indstævnet (ejeren var staten) og i sagen VLD af 13.1.1989 (Ballerup-Cheminova) var ligeledes alene forureneren indstævnet og ikke den nuværende ejer (A/S Lyfa). Ansvar er naturligvis strengere for selve forureneren, der har udført den handling, der har ført til forureningen, end for den ejer, hvis indsats alene har bestået i passivitet (tilsidesættelse af handlepligt).

### III. Tidligere ejers ansvar.

Ansvarsgrundlaget er et culpa-ansvar. Såfremt den tidligere ejer af grunden intet har vidst eller ikke har burdet vide noget om forureningskilden på grunden, kan der ikke statueres erstatningsansvar for denne ejer.

Der foreligger ingen trykte domme, der statuerer ansvar for en tidligere ejer, der ikke tillige er forurener.

### IV. Forvaltningens ansvar for privates tab.

Udgangspunktet er culpa-reglen, se KFE 88.123 om frifindelse af kommune p.g.a. manglende uagtsomhed. I fire nyere sager om materialefejl og konstruktionsskader er der statueret objektivt ansvar for det offentlige for privates tab, jfr. U.1983.714.H, U.1983.866.H, U.1983.895.H og U.1988.596.V. Dommene kan imidlertid næppe tages som udtryk for en generel regel om objektivt ansvar på miljøområdet for det offentlige. Når det drejer sig om egentlige forureningskader ses der ikke at være domme, der statuerer objektivt ansvar for det offentlige.

Der vil kunne rejses et krav mod forvaltningen for afholdelse af unødvendige udgifter til afværkning og undersøgelse af forurening, såfremt det viser sig, at betingelserne for at stille miljøkravene ikke er opfyldt, jfr. KFE 85.107.

### V. Entreprenørens ansvar.

En entreprenør, der har medvirket til forårsagelse af en forurenings-skade, kan blive erstatningsansvarlig herfor efter culpa-reglen; der kræves

#### 173

således uagtsomhed fra entreprenørens side for at statuere ansvar. Som eksempel på frifindelse kan nævnes sagen U.1984.450.H., hvor en brøndborer frifandtes for ansvar for betaling af forvaltningens afværgeudgifter. Da entreprenøren ikke havde handlet uforsvarligt, frifandtes han for ansvar. Også i Budolfi-sagen U.1968.84.H frifandtes entreprenøren for ansvar.

Som eksempel på en sag, hvor entreprenøren blev dømt, kan nævnes U.1954.1017, hvor entreprenøren havde handlet uforsigtigt.

### VI. Forældelse.

For erstatningskrav uden for kontraktsforhold gælder den 5-årige forældelsesfrist i henhold til 1908-loven om forældelse, jfr. lovens § 1, nr. 5. Fristen afbrydes kun ved udtagelse af stævning eller ved udtrykkelig aftale om suspension af fristen. Fristen regnes fra forfaldstidspunktet. Dette anses for at være det tidspunkt, hvor skadelidte indså eller brude indse, at han/hun havde et krav mod skadevolderen og hvor han/hun er istand til at gøre kravet op. I forurenings-sager antages det, at fristen løber fra det tidspunkt, hvor forureningen konstateres.

Retspraksis er sparsom på området, men der synes dog at være en tendens til at statuere et ret sent begyndelsestidspunkt for forældelsesfristen under hensyn til vanskelighederne med at overskue og gennemskue et erstatningskrav og til forureningens fremadskridende natur. I VLD af 13.1.1989 (Cheminova-Ballerup-sagen under anke til HR) var Cheminovas deponering af kemiske stoffer, der var blevet henlagt i »Hullet«, sket fra 1944-54. Først i marts 1980 blev skaden konstateret. Der var mellem parterne enighed om at suspendere den 5-årige forældelsesfrist i august 1982. VL gav kommunen medhold i, at der ikke var indtrådt forældelse efter 1908-loven, og fandt, at den 5-årige forældelsesfrist tidligst kunne regnes fra marts 1980, hvor forureningen kunne konstateres. I sagen U.1989.692.H. afviste flertallet i Højesteret forældelse efter 1908-loven under hensyn til, at indstævnte ikke på et tidspunkt, der lå mere end 5 år før sagsanlægget, havde haft et tilstrækkeligt kendskab til grundlaget for de rejste krav.

Der kan iøvrigt blive tale om anvendelse af forældelseslovens § 3 om suspension som følge af undskyldelig uvidenhed i denne situation, jfr. U.1989.1108.H.

Der hersker nogen usikkerhed om, hvorvidt den 20-årige forældelsesregel i DL 5-14-4 finder anvendelse for erstatningskrav uden for kontraktsforhold.

En direkte anvendelse af bestemmelsen må afvises, idet ordlyden omfatter gældsbreve, mens den i praksis anvendes analogt på alle fordringer i henhold til aftale. Hvor det drejer sig om erstatningskrav uden for kontrakt, er spørgsmålet imidlertid ikke ganske afklaret. Dommen U.1989.692.H må nærmest tages som udtryk for at 20-års-reglen gælder uden for kontrakt. Flertallet afviste, at der var forældelse efter 20-års-reglen, mens mindretallet ville frifinde bl.a. under hensyn til denne bestemmelse. I U.1989.1108.H. fandt den 20-årige forældelsesregel anvendelse, men Højesteret afviste forældelse, da der var sket suspension.

I VLD af 13.1.1989 (Cheminova-Ballerup-sagen) antog Vestre Landsret en anlog anvendelse af DL 5-14-4, men afviste, at kravet var forældet i henhold til DL 5-14-4, idet der blev lagt vægt på, at skaderne var sket over en årrække og at disse påførte undergrunden og grundvandet skade i stigende omfang, uden at dette var umiddelbart erkendeligt for de skadelidte.

Afsluttende skal det om erstatningsansvar uden for kontraktsforhold nævnes, at det kan være vanskeligt at konstatere, om en sag anses som værende »i kontraktsforhold« eller »uden for kontraktsforhold«, jfr. U.1989.692H. Sagen U.1989.1108.H. om personskadeerstatninger ved

asbestforurening må nok antages at være afgjort efter regler om erstatning uden for kontrakt (selv om der var tale om et ansættelsesforhold mellem parterne). Resultatet ville imidlertid nok være blevet det samme, uanset hvilket regelsæt der var anvendt. Dommen statuerer et objektivt erstatningsansvar for langvarig udsættelse af arbejdere for asbestskader.

## **B. Erstatning inden for kontraktsforhold.**

### **I. Sælgers ansvar over for køber.**

Spørgsmålet om købers beføjelser overfor sælger ved køb af en grund, der viser sig at være forurenede, må løses uafhængigt af miljølovgivningens regler. Miljølovgivningen regulerer således ikke retsforholdet mellem forskellige omsætnings erhververe af fast ejendom.

Det er herefter dansk rets almindelige regler om mangler ved fast ejendom, der finder anvendelse. Grundlaget for købers beføjelser i så henseende er

#### **174**

slutsedlen og skødet samt de til disse knyttede bilag. Følgende særlige forhold vedrørende overdragelse af forurenede grunde skal nævnes.

Ved afgørelsen af, om der foreligger en mangel, vil det være vejledende, om miljølovgivningens grænser for det tilladelige er overskredet eller ej. Køber må normalt kunne regne med, at det pågældende jordstykke ikke skal renses for at opfylde miljømyndighedernes krav. Der vil herefter foreligge en mangel, når myndighederne før ejendommens overdragelse har stillet krav om rensning af jorden før bebyggelse af denne, og sælger har undladt at oplyse dette overfor køber. Der vil endvidere kunne foreligge en mangel, såfremt myndighederne efter ejendommens overdragelse stiller krav om rensning af jorden som betingelse for bebyggelse af jorden. Konkrete forhold ved handelens indgåelse kan dog medføre et andet resultat.

Har sælger således udtrykkeligt fraskrevet sig ethvert ansvar for senere krav i henhold til miljølovgivningen, kan det forhold, at jorden senere viser sig at være forurenede med deraf følgende krav om rensning, næppe anses for en mangel. Her må dog stilles krav om, at ansvarsfraskrivelsesklausulen fra sælgers side er tilstrækkeligt præciseret. En sådan skødeklause refereret i U.1989.692.H. Retten afviste at basere et erstatningskrav på skødet, da dette indeholdt en ansvarsfraskrivelsesklausul fra sælgers side.

Såfremt køber er professionel bygherre, må der stilles krav om, at køber før køkets indgåelse foretager jordbundsundersøgelse af grunden, såfremt denne købes med henblik på byggeri. Praksis er imidlertid, at den jordbundsundersøgelse, der foretages inden købet, kun foretages med henblik på at undersøge jordens bæreevne og ikke på jordens forurening. En professionel køber kan således ikke anses for at have fortabt sine mangelsindsigelser, fordi der »kun« er foretaget undersøgelse af jordens bæreevne, med mindre der foreligger særlige omstændigheder, der henledte eller burde henlede købers opmærksomhed på forureningsrisiko.

Det kan næppe forventes, at en ikke-professionel bygherre foretager undersøgelse af jorden m.h.p. at konstatere forurening, med mindre helt særlige omstændigheder gør, at køberen bør være opmærksom herpå.

Lovgivningen indeholder ikke på nuværende tidspunkt bestemmelser om, at oplysninger om forurening skal tinglyses. Således skal f.eks. end ikke parceller, der er registreret ifølge depotlovgivningen, have tinglyst deklARATIONER herom.

Det er en forudsætning for at opnå erstatning fra sælger, at der foreligger culpa fra sælgers side. Hvis sælger intet har vidst eller burde vide noget om den forurenede jord, kan der som udgangspunkt ikke gennemføres et erstatningskrav mod sælger.

Ved afgørelsen af, om der foreligger culpa fra sælgers side, må der ses på, om sælger har undladt at give oplysninger om alle relevante forhold vedrørende grunden, som han/hun har kendt eller burde have kendt, og som han/hun måtte gå ud fra, ville være af betydning for

køberen ved dennes bedømmelse af ejendommen, eller om han/hun har handlet uforsvarligt ved meddelelsen af disse.

Har sælger afgivet garanti over for købet for, at jorden ikke er forurenede, eller har sælger påtaget sig at hæfte for alle miljøkrav også efter overtagelsesdagen, er sælger naturligvis forpligtet til at betale erstatning. Hvis sælger i skødet/slutsedlen har oplyst, at grunden ham bekendt ikke er forurenede, og sælger har handlet i god tro, medfører det ikke erstatningsansvar for sælger (med mindre der er givet egentlig garanti).

En mangel skal være tilstede på datoen for risikoen overgang for at udgøre en mangel. Ved forurenings skader vil manglen som regel være skjult, fordi den ikke er kommet til fuld udvikling ved risikoen overgang (ofte overtagelsesdagen), dette kaldes udviklings skader. Det er gældende ret, at sælgers ansvar omfatter udviklings skader, se f.eks. U.1987.434.H og dommer H.P. Rosenmeiers »Mangler ved fast ejendom«, 1988 p. 30 ff. En forurenings skade anses således som en mangel, som køber kan gøre gældende over for sælger (og senere omsætnings led), såfremt årsagen til manglen forelå på købstidspunktet. Hvis der på købstidspunktet er nedgravede kemikalietromler på grunden og disse først i købers ejertid forårsager forurening, vil der foreligge en mangel. Afgørende for, om sælger herefter ifalder erstatningsansvar eller skal betale et forholdsmæssigt afslag i købesummen er, om de øvrige erstatnings betingelser er opfyldt.

Hvis sælger selv har udøvet den virksomhed, det er kilde til forureningen, må der ses på, om sælger har tilsidesat de regler og normer for adfærd vedrørende forureningskilden, der var gældende på det tidspunkt, hvor forureningen fandt sted og hvor han/hun var ejer af grunden. Hvis således

#### **175**

sælgeren/forurenere har overholdt påbud, anvisninger og almindelige normer vedrørende forureningskilden i tidens løb, kan der næppe statures erstatnings pådragende adfærd fra sælgers side. Har det først i købers ejertid vist sig, at det pågældende kemiske stof er sundhedsfarligt eller miljøtruende, kan der ej heller bebrejdes sælger noget og erstatningskrav over for sælger må opgives (hvorimod der kan blive tale om forholdsmæssigt afslag). Der ses (endnu) ikke at være trykte domme om mangler i form af kemisk forurening. Følgende domme på nærliggende områder kan tjene til vejledning:

U.1930.595.H Sælger anset som ansvarlig for udgifter til opfyldning af lavtliggende byggegrund, da sælger vidste, at magistraten for at give byggetilladelse, krævede grunden opfyldt, men undlod at meddele køber dette.

U.1984.191.H Sælger pålagt ansvar for ekstraudgifter til fundering af kælder, idet sælger vidste, at grundvandsstanden var ret høj og undlod at meddele køber dette.

U.1978.92.H Sælger frifundet for erstatningsansvar for udgifter til ekstrafundering af hus (blød bund), da der forelå gyldig ansvarsfraskrivelsesklausul.

U.1977.970.H Sælger frifundet for erstatningsansvar for byggegrund, hvor det viste sig nødvendigt med omfattende pilotering at grund. Frifundet p.g.a. god tro og ansvarsfraskrivelsesklausul.

Købers erstatningskrav overfor sælger vil kunne omfatte dækning af udgifter til jordbundsundersøgelser, lossepladsafgift, kørselsudgift, teknikerudgift, udgift til udskiftning af jord, tab ved forsinkelse af byggeri m.v. Herudover vil køber kunne kræve dækket sit tab ved ejendommens værdiforringelse.

Selv om sælger ikke har udvist culpøst forhold, kan køber kræve forholdsmæssigt afslag, såfremt den forurenede jord må anses som en væsentlig mangel og betingelserne herfor iøvrigt er opfyldt. Myndighedernes krav om afværgeforanstaltninger vedrørende forurenede jord er oftest så omkostningskrævende, at væsentlighedskravet vil være opfyldt.

Det forholdsmæssige afslags størrelse bør søges fastslået ved indhentelse af sagkyndig udtalelse fra ejendomsmægler om ejendommens markedspris, hvis grunden ikke var forurenede og om grundens nuværende markedspris. Forskellen mellem de to priser vil herefter udgøre

det forholdsmæssige afslag. Da afhjælpningsudgifterne i forurenings-sager må anses for nødvendige, kan det også tænkes at det forholdsmæssige afslag ansættes til afhjælpningsudgifterne.

## II. Ansvar for tidligere omsætningsled.

Såfremt sælger giver køber transport i sit krav overfor tidligere omsætningsled, kan køber med hjemmel i transportaftalen rette et direkte krav mod tidligere omsætningsled. Køber får imidlertid ikke bedre ret end sælger over for tidligere omsætningsled, og køber bør derfor ved indgåelse af aftale om transport i sælgers krav nøje gennemgå overdragelsesaftalen mellem sælger og tidligere omsætningsled, jfr. U.1989.692H, hvor kommunen havde transport i den nuværende ejers krav mod tidligere ejer og forurenere (men skødet indeholdt en ansvarsfraskrivelsesklausul), og retten dømte efter reglen om erstatning uden for kontrakt.

Er der ikke aftale om transport, antages det, at køber alligevel kan gennemføre et krav om erstatning/forholdsmæssigt afslag direkte over for det tidligere ejerled, der er professionel bygherre. I sager vedrørende konstruktions- og byggefejl er dette fastslået ved tre højesteretsdomme. U.1983.139.H, U.1984.942.H og U.1986.344.H.

Om tidligere almindelige ejeres ansvar over for senere omsætningsled, henvises til U.1984.267.V, U.1983.383.H og U.1973.413.H. I den sidste sag ansås sælger ansvarlig for merudgifter til ekstrafundering af hus over for køber 2, uanset at køber 1 blev frifundet for ansvar.

## III. Ansvar for entreprenører.

Entreprenøren har pligt til at undersøge grunden før der afgives tilbud, og entreprenøren kan ifalde erstatningsansvar, såfremt sådanne undersøgelser ikke er foretaget.

Denne undersøgelsespligt omfatter som udgangspunkt kun undersøgelse af jordens bæreevne, og udgangspunktet er derfor, at entreprenøren ikke ifalder ansvar, såfremt undersøgelse af jordens forurening ikke er foretaget. Er der imidlertid særlige forhold, der begrunder en mistanke om forurening, kan entreprenøren ifalde ansvar, såfremt sådanne undersøgelser ej er foretaget. Bygherren kan i så fald kræve udgifterne ved afhjælpning dækket. Dette gælder naturligvis ikke, hvis udgiften til afhjælpning er omfattet af udbudsmaterialet.

## IV. Bygherrens ansvar.

I relation til entrepriseretten er det udgangspunktet, at bygherren ejer grunden, og jorden er derfor en »bygherreleverance«, som bygherren selv har ansvaret for.

### 176

Såfremt et påbegyndt byggeri standses på grund af konstateret forurening, har entreprenøren krav på tidsforlængelse og på fordyrelse af arbejdet, jfr. AB 72 § 15, se KFE 87.69 om krav fra entreprenør mod bygherre for ekstra-udgifter.

## V. Forældelse.

1908-loven om forældelse finder ikke anvendelse på fast ejendom, jfr. lovens § 1, stk. 1 nr. 1, da den kun gælder løsøresalg. Der gælder således ikke uden særlig aftale herom en 5-års forældelsesfrist for mangler ved forurenede grunde.

I entrepriseretten, er 5-års fristen dog det almindelige og den 20-årige forældelse gælder som hovedregel ikke.

DL 5-15-4 finder anvendelse på erstatningskrav inden for kontraktsforhold. Der gælder således en 20-årig forældelsesfrist for mangelskrav i miljøretten inden for kontraktsforhold.

For så vidt angår forældelsestidspunktets begyndelse henvises til overstående redegørelse angående erstatningskrav uden for kontrakt, hvortil jeg henholder mig. Det kan dog ikke udelukkes, at kontraktsgrundlaget medfører, at begyndelsestidspunktet skal regnes fra et andet tidspunkt i en sag om erstatning inden for kontraktsforhold. Der kan

således i aftalegrundlaget mellem parterne være indsat bestemmelser, der særligt burde henlede købers opmærksomhed på forureningsfare eller være udtrykkelige regler om forældelse.

## C. Lovtiltag.

Justitsministeriet har i august 1986 nedsat et udvalg om erstatning for miljøskader. Udvalgets kommissorium er bl.a. at overveje, om der er behov for generelle regler om ansvar for miljøskader, samt eventuelt udarbejde lovudkast herom. Udvalget overvejer i øjeblikket at forberede en lov om ansvar for miljøskader.

EF-institutionerne overvejer også at formulere fælles regler om erstatningsansvar på miljøområdet, og det kan forventes, at der på længere sigt kommer EF-regler om det civile ansvar for miljøskader.

1. Af litteratur om emnet henvises til Ellen Margrethe Basse: »Erhvervsmiljøret« 1987. Anders Vinding Kruse: »Erstatningsretten 5. udg. p. 259 f, Bernhard Gomard: »Erstatningsansvar for miljøskader forårsaget af nedgravet kemikalieaffald. UfR 1978.B53., Jens Christensen: »Om erstatning for miljøskader«, Juristen 1977.453 og Birgitte Refn og Michael Jørgensen: »Naborettens overgang fra privat ret til offentlig ret«, Justitia 4/1979.
2. Om de offentligretlige regler i miljøretten henvises til Ellen Margrethe Basse: »Erhvervsmiljøret, 1987. Jørgen Bjerring og Gorm Møller: »Miljøbeskyttelsesloven«. 1987 W. E. von Eyben: »Dansk miljøret«, 1977.