

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Ved Fjorden 6  
6950 Ringkøbing

att.: Pia Korsholm

Codex Advokater P/S  
Damhaven 5 C  
7100 Vejle

28. oktober 2019

Journalnr.: 212599

Advokat:  
Mads Kobberø  
[mko@codexlaw.dk](mailto:mko@codexlaw.dk)

Sekretær:  
Lene Fjord Hocksdah  
[lfh@codexlaw.dk](mailto:lfh@codexlaw.dk)  
Direkte: +45 7643 5352

## Jordforurening på solgt ejendom - retssag

### 1. Indledning

Ringkøbing-Skjern Kommune har bedt mig udarbejde et notat omkring kommunens muligheder for at imødekomme det ønske om skadesløsholdelse, som [redacted] tidligere ejere af Guldregnalle 9) har fremsat over for kommunen.

### 2. Sagens relevante faktuelle omstændigheder

Guldregnalle 9, og de andre ejendomme på Guldregnalle, blev udstykket og solgt af kommunen i 1977. Der var i forbindelse med handleerne ikke noget fremme omkring jordforurening. Først for få år siden er det via regionale undersøgelser kommet frem, at 4-5 ejendomme på Guldregnalle er forurenede, herunder Guldregnalle 9. Forureningen skyldes, at der tilbage i tiden har været en formentlig ukontrolleret lossepladsaktivitet i området.

I forbindelse med retssagen omkring Guldregnalle 9 er det blevet fastslået, at det er reelt umuligt at fjerne forureningen. Det vil kræve nedrivning af huset, bortkørsel af store mængder jord og efterfølgende retablering af grund og hus. De samlede udgifter hertil er eksorbitante, i Guldregnalle 9-sagen anslået til ca. kr. 6 mio.

Ejendomsværditabet, som forureningen medfører, blev i Guldregnalle-sagen af retten skønsmæssigt fastsat til kr. 400.000. Dette baseret på en vurdering fra en ejendomsmægler, der havde sat værdis-

bet lidt højere.

I det interne opgør mellem nuværende ejere af Guldregnalle og de tidligere ejere af huset fastslog retten, at regningen skulle placeres hos de tidligere ejere. Der er tale om det, som inden for mangler ved fast ejendom kaldes *afslag*. Et afslag er udtryk for, at hverken de nuværende eller de tidligere ejere af ejendommen har gjort noget forkert, men at nuværende ejere desuagtet, da de købte huset i 2010, gav kr. 400.000 mere for huset, end det var værd, når man nu ved, at der er, og også dengang var, en jordforurening på ejendommen.

De tidligere ejere skal altså betale kr. 400.000 til de nuværende ejere. Hertil kommer renter med ca. kr. 60.000. Hertil kommer også sagsomkostninger, som, jeg dog går ud fra, i det væsentligste dækkes af de tidligere ejeres retshjælpsforsikring.

### 3. Regelgrundlaget

Det er fastslået af byretten, at der ikke er mulighed for at rette et krav imod kommunen i anledning af sagen, idet et sådant krav er forældet. Heri ligger, at kommunen utvivlsomt ikke har nogen juridisk pligt til at betale noget beløb i anledning af forureningen på Guldregnalle, hverken til [redacted] eller andre.

Lige præcis for at adressere denne situation, altså at en kommune ikke er forpligtet til at honorere et krav afledt af salg af en fast ejendom på grund af forældelse, er der i jordforureningslovens § 76a indsat en bestemmelse, der giver kommunen en ret til at honorere et krav, der med rette kunne have været fremsat imod en kommune, hvis det ikke havde været fordi, kravet var forældet.

Som det både fremgår af bestemmelsens ordlyd, forarbejderne til loven og byretsdommen vedrørende Guldregnalle 9, er det helt op til kommunens frie skøn, hvorvidt kommunen ønsker at benytte sig af retten til at betale et forældet krav.

Det fremgår ikke direkte af lovbemærkningerne, men det er min vurdering, at der i kommunens ret – men ikke pligt – til at honorere et forældet krav, eller omvendt ikke at honorere et forældet krav, også ligger en mulighed for en delvis honorering af et forældet krav.

Hvis kommunen derfor ønsker at honorere et forældet krav, kan det ske i form af:

- Kommunen betaler det fulde krav
- Kommunen vælger at betale det, som ligger over X kr. (en art selvrisikobetragtning)

- Kommunen betaler X % af det fremsatte krav
- Kommunen betaler op til et max beløb

Der kan sikkert tænkes andre modeller, men det centrale er, at det helt er op til kommunen, hvorvidt den vil dække et forældet krav, og hvis kommunen vil dække kravet delvist, er det helt op til kommunen at definere, hvor stor en del af det forældede krav den vil dække.

Der kan kun honoreres et forældet krav i det omfang, at der var et krav, hvis det ikke havde været fordi, der var indtrådt forældelse. Det er i den forbindelse ikke med byretsdommen direkte afklaret, i hvilket omfang der kunne have været fremsat et krav imod kommunen, hvis kravet ikke havde været forældet.

Det fremstår i den forbindelse ikke som fuldstændigt entydigt, hvorvidt kommunen vidste eller burde vide, at der var en forurening i området, da udstykningen og byggemodningen fandt sted i årene op til 1977. Der er vidneforklaringer i forbindelse med retssagen, der tyder på, at kommunen vidste eller burde vide, at området havde været anvendt til fyldplads, men også en forklaring, der trækker i en anden retning.

Jeg mener, at der i sagen er et sådant grundlag for, at kommunen, hvis den måtte ønske helt eller delvist at frafalde forældelsesindsigelsen, også har mulighed for at lægge til grund, at der ville kunne have været fremsat et erstatningskrav imod kommunen, hvis der ikke havde foreligget forældelse.

Det betyder sammenfattende, at kommunen efter min vurdering juridisk er fuldstændig frit stillet til at beslutte, hvorvidt man ønsker at honorere det krav, som de tidligere ejere af Guldregnalle 9 har fremsat over for kommunen, herunder vil kommunen være berettiget til at imødekomme kravet fuldstændigt, afvise anmodningen fuldstændigt eller beslutte at imødekomme anmodningen delvist.

Når kommunen skal tage stilling til, hvorvidt og i givet fald i hvilket omfang kommunen ønsker at imødekomme anmodningen, skal det tages i betragtning, at der er andre sager på Guldregnalle, hvor der med stor sikkerhed også er et forældet krav imod kommunen i anledning af forurening. Et krav, der er, eller kan forventes, fremsat af nuværende ejere eller tidligere ejere. Der er mig bekendt tale om 3-4 andre ejendomme.

Der foreligger ikke ejendomsmæglervurderinger vedrørende disse andre ejendomme, der gør, at det er muligt at sige, hvad det er for konkrete krav, der kan forventes fremsat imod kommunen vedrørende disse 3-4 andre ejendomme. Alt indikerer dog, at sagerne vil have en sådan lighed med sagen vedrørende Guldregnalle 9, at et lighedsprincip vil tilsi, at ejere/tidligere ejere af disse andre ejendomme

skadesløsholdes i samme omfang, som kommunen måtte vælge at skadesløsholde de tidligere ejere af Guldregnalle 9.

Med venlig hilsen

Mads Kobberø