



Departementet

J.nr. M 3034-0196

Den 16. juni 2005

Miljøministerens besvarelse af spørgsmål nr. 130 (alm. del) stillet af Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg den 18. maj 2005.

Spørgsmål nr. 130:

Finder ministeren det rimeligt, at husejere, der har videresolgt en forurenede grund uden at have viden herom, efterfølgende kan blive dømt til at betale erstatning til de nye ejere - selv hvis der er tale om en forurening, der ligger årtier tilbage?

Svar:

Spørgsmålet om køb og salg af en mangelfuld vare (ejendom) er et privatretsligt anliggende, der afgøres ved domstolene. Dette gælder uanset om det skyldes f.eks. dårlig fundering af huset eller jordforurening.

Siden der for at beskytte købere blev indført en bestemmelse i affaldsdepotloven i 1990 om registrering af ejendomme med jordforurening, har ejere, der solgte en forurenede grund, kunne risikere et tab enten i forbindelse med salget eller såfremt køber efterfølgende forlangte nedslag i prisen og evt. anlagde sag ved domstolene.

Der eksisterer ikke opgørelser over hvor mange, der har lidt tab, og hvor store tab sælgere har lidt. Miljøstyrelsen gennemfører p.t. en undersøgelse af værditab, som forventes afsluttet i efteråret 2005. Undersøgelsen sigter på at skabe større klarhed over værditabets størrelse.

Det er Miljøstyrelsens forventning, at værditabet i høj grad vil være afhængig af efterspørgslen på ejendomme i det enkelte område, og hvorvidt den enkelte ejendom ligger i et område, som generelt vides at være forureningsbelastet, eller om ejendommen er den eneste, der er forurenede, i det pågældende område.

Tabene vil typisk forekomme ved, at der i forbindelsen med handelen gives afslag i prisen. Oplysninger om afslag i prisen fremgår inden steder og vil typisk heller ikke kunne identificeres på den enkelte ejendom, idet prisen på ejendomme også vil afhænge af en række andre forhold ved ejendommen.

I nogle tilfælde har domstolene taget stilling til erstatningskrav i forbindelse med tidligere indgåede handler af forurenede ejendomme, eller der er indgået forlig i erstatningssager mellem køber og sælger, hvor køberen mener at have købt en mangelfuld vare. Miljøstyrelsen har oplyst, at så vidt det er styrelsen bekendt, eksisterer der langt fra udtømmende opgørelser over domme og/eller forlig i sådanne sager.

I en række andre situationer har udefra kommende forhold eller politiske beslutninger betydning for salgsprisen af en ejendom, som kommer en fremtidig sælger til gavn, mens ejere, der har solgt umiddelbart før forholdene ændrede sig, ikke får del i en højere salgspris.

Jeg kan godt forstå, at det virker hårdt for en sælger efterfølgende at blive dømt til at betale erstatning til nye ejere. Men som nævnt er dette en konsekvens af grundlæggende privatretslige regler, der gælder uanset om manglen har relation til forurenede jord eller skyldes f.eks. dårlig fundering af et hus.

Jeg vil derfor opfordre til, at både købere og sælgere inden et køb/salgsaftale indgås omhyggeligt undersøger hvilken viden, der om ejendommen, og eventuelt selv tager prøver, hvis der er mistanke om, at en ejendom kunne være forurenede.