



Der er krav om tilstandsrapport og energimærkning ved handel med almindelige villaejendomme, men der er ikke krav om vurdering eller undersøgelse af forurening på en ejendom - selv om en forurening potentielt kan få meget større økonomisk betydning for sælger og/eller køber i forbindelse med en ejendomshandel.

Sælger kan blive gjort ansvarlig for forurening!

For nogle år siden blev det i Hadsund dommen fastslået, at en sælger kunne gøres ansvarlig for en forurening, selv om sælger ikke var vidende om forureningen. Dette står endnu mere klart efter Terndrup dommen, hvor en sælger blev dømt til at betale en erstatning svarende til hele salgssummen, da der efter handlen blev konstateret en forurening ved en gammel olietank som sælger ikke havde kendskab til.

Konsekvensen reduceres, hvis forureningen er kendt!

En sælger af en ejendom kan have den holdning, at der ikke er nogen grund til at lede efter problemer. Der er imidlertid risiko for, at forureningen på et tidspunkt opdages, og konsekvenserne af en forurening kan blive meget større, hvis forureningen først opdages efter at handlen er indgået. Der er således mange eksempler på, at købesummen ikke har været væsentlig påvirket af, at der er konstateret forurening på en ejendom, når forureningen og konsekvenserne af forureningen er ordentlig beskrevet og kendt på forhånd, men at der bliver tale om en helt anden og kompliceret sag, hvis forureningen først efterfølgende erkendes.

Kan man ikke bare foretage ansvarsfraskrivelse?

Der er så vidt vides ikke noget entydigt svar på, om det fra sælgers side er muligt at lave en 100 % sikker ansvarsfraskrivelse i forbindelse med et salg, men i givet fald burde købers advokat naturligvis anbefale køberen at lade være med at skive under. Spørgsmålet er da også, om ikke både køber, sælger og ejendomsmægleren har en klar interesse i at risikoen er kendt og beskrevet inden en handel indgås.

Villaolietankforsikringen er en god ordning - men ingen garanti

Private boligejendomme med oliefyringsanlæg vil normalt være omfattet af den lovpligtige villaolietankforsikring. Det skal bemærkes, at forsikringen ikke gælder gamle sløjfede tanke og at forsikringen kun dækker jordforurening fra lovlige anlæg. Endelig indeholder

villatankforsikringen ingen garanti for fuldstændig oprensning og sikring mod eventuelle værditab.

Ejerskifteforsikringen dækker normalt ikke

Ejerskifteforsikringen indeholder typisk en tilvalgsdækning som også omfatter forurening. Problemet er, at de ejerskifteforsikringerne vi indtil videre har set ikke dækker, da forsikringsdækningen normalt forudsætter, at der kan meddeles påbud fra myndighedernes side, hvilket normalt kun er tilfældet, hvis myndigheden kan dokumentere at forureningerne er sket efter 2001 eller kommer fra et igangværende anlæg. Man bør derfor nøje studere forsikringsbetingelserne, hvis man vil tillægge denne tilvalgsdækning nogen værdi.



Forurening ved nedgravet olietank konstateret ved en ejendomshandel

Hvad kan DMR tilbyde?

DMR kan f.eks. tilbyde:

- Kontrol af om ejendommens fyringsolieanlæg er lovlig.
- Udførelse af en forureningsundersøgelse ved gamle tanke.
- Tilsyn og udarbejdelse af dokumentation ved evt. opgravning af gamle tanke.
- Vurdering af betydningen af en eventuel forurening, og rådgivning om håndteringen af forurening.

Ved at kontakte et af vores kontorer kan der indhentes en pris for den aktuelle ejendom ud fra det konkrete behov.

Få yderligere oplysninger om vores rådgivningsydelser på www.dmr.dk eller ved at kontakte os