

# Forurenede boliger

[print](#)

Husejer og ejendomsmægler bør sørge for en undersøgelse af en ejendom, hvor der er mistanke om forurening, inden de går i gang med salgsarbejdet - da en omfattende usikkerhed formentlig vil koste mere på salgsprisen. Også i forbindelse med belåning af en sådan ejendom, er det vigtigt for husejeren at få størst mulig afklaring.

## Forurenede boliger – kan de sælges og belånes?

**Af Bente Naver, mæglerfaglig chef, DE**

For et års tid siden nedsatte Miljøstyrelsen og Amternes Videncenter for Jordforurening et udvalg, der i fællesskab skulle afdække hvilke barrierer, der gælder for salg og belåning af boliger. Udvalget skulle blandt andet forsøge at finde ud af, hvad der er realiteter, og hvad der er myter blandt de mange udsagn, man støder på i forbindelse med salg og belåning af ejendomme, der er eller har været helt eller delvist forurenede. I udvalgsarbejdet, hvor jeg har repræsenteret Dansk Ejendomsmæglerforening, har der desuden deltaget repræsentanter fra Realkreditrådet og flere realkreditinstitutter, Parcelhusejernes Landsforening, Advokatsamfundet, Oliebranchens Miljøpulje, Københavns Kommune, Amtsrådsforeningen og Miljøstyrelsen. I forbindelse med arbejdet er jeg blevet bevidst om, at vi alle kan have huller i vores viden, som kan være relevante i forbindelse med rådgivning og salg af sådanne ejendomme. Derfor vil jeg i det efterfølgende beskrive de regler, der gælder for området. Desuden har jeg interviewet formanden for Folketingets Miljø og Planlægningsudvalg Eyvind Vesselbo (V) vedr. forslag til ændringer af reglerne, som ville kunne afhjælpe nogle af de hurdler, der gør sig gældende, når man ejer en ejendom, der er forurenede eller er oprenset efter forurening.

## Forureneren har ansvaret

Det kan slås fast, at det – med få undtagelser – ikke er grundejeren, der har ansvaret for forureningen. Dermed kan det også slås fast, at det ikke er grundejeren, der skal rense op, hvis ejendommen viser sig at være forurenede. Hvis man ikke kan finde forureneren eller ikke kan gøre den pågældende ansvarlig, betaler det offentlige for oprensningen, i det omfang at forureningen er til fare for mennesker eller grundvand. Hvis man køber en ejendom, som viser sig at være forurenede, kan man altså ikke pålægges at foretage en oprensning af ejendommen eller afholde udgifter hertil – medmindre man på købstidspunktet vidste, at ejendommen var forurenede, eller vidste, at der var givet påbud om oprensning eller undersøgelser. Sådanne påbud og forvarsler om påbud skal fremgå af tingbogen.

## Olietanke konstateret efter marts 2000

Med jordforureningsloven indførtes fra 1. marts 2000 dog objektivt ansvar for olieforureninger fra olietanke, der konstateres efter denne dato. Samtidig indførtes en lovpligtig forsikring for skader forårsaget af olietanke. Denne forsikring dækker for oprensning, når skaden konstateres efter 1. marts 2000 under forudsætning af, at olietanken er lovlig og i brug frem til konstateringstidspunktet eller senest seks måneder forinden. Skulle det vise sig, at oprensningen koster mere end 2 mio. kr., dækker det offentlige resten. Som køber skal man – når der er en igangværende olietank – altså bare sikre sig, at denne er lovlig, og at sælger har fået leveret olie fra en dansk fyringsolieleverandør. Den lovpligtige forsikring er nemlig tegnet af alle olieselskaberne, som leverer olie til opvarmning i Danmark. Viser det sig senere, at der er en gammel olieforurening fra en tank, der er taget ud af drift før 1. marts 2000, vil det offentlige foretage den nødvendige oprensning, i det omfang dette er nødvendigt. Er der derimod en

olietank, som har været i brug efter 1. marts 2000, men som ikke mere bruges, kan det være ganske fornuftigt som køber at tegne forsikring for eventuelle skader - eller at bede sælger fjerne olietanken eller garantere for, at der ikke er sket forurening. Med andre ord dækker olietankforsikringen indtil seks måneder efter, at olietanken er taget ud af brug (når dette sker efter 1. marts 2000), og viser der sig efterfølgende en forurening, som kan fastslås at være sket efter, at det objektive ansvar blev indført, vil man som husejer skulle foretage oprensningen. Det vil derfor være fornuftigt selv at sørge for som ejer (og her sælger) at tage olietanken op, inden forsikringen ophører med at gælde. Man skal specielt være opmærksom på, at kugleformede AJVA-olietanke anses som værende ulovlige, ligesom olietanke med returløb og overfladetanke uden overfyldningsalarm begge anses for at være ulovlige.

## Kortlægning

Udover forurening fra egne olietanke, kan der jo ske mange andre former for forurening – dels fra aktiviteter på ejendommen og dels fra naboejendomme. Her gælder reglen om, at forurenere betaler, respektive at myndighederne renser op, hvis det er nødvendigt af hensyn til menneskers sundhed eller drikkevandet. Som det vil fremgå af det efterfølgende, kan det nogle gange dog have lange udsigter, hvornår dette sker, hvis der kun er tale om en mindre forurening. Med jordforureningsloven indførtes et system, hvorefter en ejendom, på hvilken der er foregået aktiviteter, der erfaringsmæssigt forurenere, kan kortlægges på Vidensniveau 1 (V1- ejendomme). Man ved altså her, at der på ejendommen har været aktiviteter, der kan have forurennet ejendommen, men ikke om denne aktivitet rent faktisk har forurennet. Når der senere er sket undersøgelse af, om der er sket forurening, kortlægger man ejendommen i Vidensniveau 2 (V2-ejendomme). Så længe en ejendom kun er kortlagt som V1-ejendom, sker dette altså kun på mistanke. En køber, der erhverver en sådan ejendom, ved ikke, at ejendommen er forurennet i lovens forstand. Dette er vigtigt, idet der i forskellige sammenhænge tales om personer, som ved eller burde vide, at ejendommen var forurennet. Det fremgår ordret af forarbejderne til loven, at en ejer eller køber af en V1-ejendom ikke på baggrund af V1-registreringen efterfølgende kan siges at have vidst, at ejendommen var forurennet på købstidspunktet.

## Krav på undersøgelse

Når en ejer af en bolig har fået meddelelse om, at hans eller hendes bolig er registreret som V1-ejendom, har ejeren mulighed for selv at forsøge at få verificeret, om mistanken er begrundet. I flere tilfælde har en ejer – for eksempel ved at kontakte ejeren af ejendommen på det tidspunkt, hvor de pågældende aktiviteter har fundet sted - kunnet få afklaret, om der er foregået ting eller anvendt kemikalier, som kan medføre forurening. En erklæring herom vil i nogle tilfælde være tilstrækkeligt til at få fjernet V1-registreringen. Lader mistanken sig ikke uden videre afkræfte, kan ejeren anmode amtet om, at der, inden for to år fra anmodningen er fremsat, foretages en nærmere undersøgelse af, om grunden rent faktisk er forurennet. Denne ret har man kun, hvis der er tale om en ejerbolig. I enkelte amter har det knebet med at overholde to års-fristen – men i udvalget har Miljøstyrelsen oplyst, at der nu typisk kun går et års tid, fra anmodningen er fremsat, til undersøgelsen finder sted. Da det kan være meget vanskeligt – for ikke at sige umuligt – at sælge en ejendom, som er måske-forurennet, kan der jo være tilfælde, hvor selv et år er for længe at skulle vente på en nærmere afklaring. Er det tilfældet, kan ejeren selv bekoste en undersøgelse, der ofte kan gennemføres for små penge. Af rapporten fremgår, at det i gennemsnit koster amterne 20-30.000 kr. at gennemføre en kortlægningsundersøgelse. Men hvis man rent faktisk forventer en forurening, kan man for at få ejendommen kortlagt på niveau 2 nøjes med en enkelt jordprøve, der typisk koster under 3.000 kr. Hvis den undersøgelse, man lader foretage, skal dokumentere, at ejendommen ikke er forurennet, må det anbefales, at undersøgelsen tilrettelægges nøje afstemt med amtet, idet man i modsat fald risikerer, at undersøgelsen ikke godkendes som grundlag for en sletning af V1- registreringen. Når undersøgelsen er afsluttet tages ejendommen enten helt ud af

registreringen, eller den overføres som V2-kortlagt. På dette tidspunkt vil man også i mange tilfælde vide, hvor stor en forurening, der er tale om. Er der tale om en meget lille oprensning, vil nogle husejere nok overveje selv at bekoste en oprensning af ejendommen for egen regning, selv om de ikke er forpligtet til det.

## Hvis ejendommen er forurenede

Formålet for husejeren med en V2-kortlægning af boliger er den, at man – når ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 – kan søge om undersøgelser og oprydning efter Værditabsordningen. Oprensning af forurenede ejendomme sker efter en prioritering, hvor de mest forurenede ejendomme oprenses først. Og for mange ejendommers vedkommende vil der slet ikke ske oprensning, men alene rådgivning om hensigtsmæssig adfærd. Er man boligejer – og vidste man ikke på erhvervelsestidspunktet, at ejendommen var forurenede – kan man i mange tilfælde benytte sig af Værditabsordningen, som fører til en fremrykket indsats. Der afsættes hvert år et beløb på Finansloven til oprensninger efter denne ordning. Når en husejer har tilmeldt sig Værditabsordningen, kan en køber overtage retten til den tidligere prioritering, men er ejendommen på handelstidspunktet allerede V2-registreret, har køber ikke denne mulighed. Det er derfor af største betydning, at sælger – hvis man vil bruge ordningen – sørger for tilmelding til ordningen. Når man tilmelder sig, forpligter man sig til selv at betale op til 40.000 kr. i forbindelse med oprensningen. Men har man efter aftale med amtet selv afholdt udgifter til undersøgelser, kan disse modregnes i dette beløb. Beløbet nedsættes med 2.500 kr. om året fra det tidspunkt, hvor ejendommen blev kortlagt. De nærmere regler om Værditabsordningen kan findes i Miljøstyrelsens pjece om ordningen på [www.mst.dk/affald/Affald/Boliggrund\\_hi.pdf](http://www.mst.dk/affald/Affald/Boliggrund_hi.pdf). Det er blandt andet en forudsætning, at ejendommen både 18. november 1992 og nu anvendes til helårsbolig, og at ejendommen enten var forurenede allerede den 1. august 1993, eller at der er tale om en forurening fra en villaolietank, som er sket, før det objektive ansvar og forsikringspligten blev indført pr. 1. marts 2000.

## Ikke fuld oprensning

Til mange menneskers overraskelse og frustration bliver en ejendom, som oprenses af det offentlige, ikke bare oprenset fuldt ud – men kun til et niveau, som medfører, at der ikke mere er fare for mennesker eller grundvand. Hvis der ikke sker fuld oprensning, får man en indbetaling til Værditabsordningen tilbage. Men har man selv afholdt udgifter, som kunne have været modregnet i de 40.000 kr., får man ikke disse udbetalt. Hvis ejendommen ikke er fuldt oprenset, men alene oprenset til et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau, forbliver ejendommen V2- kortlagt, hvilket må anses som et af de større problemer ved registreringen. Der udstedes dog en erklæring fra amtet om, at ejendommen er oprenset, så den er sundhedsmæssigt forsvarlig. Politikerne er åbne for en ændring af denne registrering, således at de oprensede ejendomme ikke står i kategori med de ikke oprensede ejendomme.

## Oliebranchens Miljøpulje

En særlig kategori af ejendomme er de, som er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje. Puljen er frivilligt etableret af oliebranchen og står for oprensning af tidligere tankstationer og lignende ejendomme, hvorfra der er sket salg af benzin eller olie. Der kan ikke ske nye tilmeldinger til OM, og man forventer at være færdig med oprensning af de sidste ejendomme i år 2010. Også disse ejendomme oprenses til et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau. Der sker altså heller ikke her fuld oprensning, og også disse ejendomme forbliver i givet fald V2-kortlagte. Hvis en ejendom er tilmeldt OM, kan man ikke anvende Værditabsordningen.

## Belåning og låneansøgning

Et særligt problem for husejere af forurenede ejendomme eller måske forurenede ejendomme er belåning af disse. Realkreditinstitutterne skal efter loven tage hensyn til forureningen i forbindelse med en eventuel belåning. Derfor vil det som oftest ikke kunne lade sig gøre at få fuld belåning – men hvis sagen er veldokumenteret, vil en lavere belåning ofte kunne ske. Det er således vigtigt, at husejeren på et tidligt tidspunkt fremskaffer så fyldestgørende materiale som muligt vedrørende forureningen.

Sagsbehandling af sådanne ejendomme foregår ikke på områdekontorer mv., men sker centralt i de respektive realkreditinstitutter. Dette sker for at sikre behandling hos personer, som har og kan bevare den nødvendige ekspertise på området. Der sker en individuel sagsbehandling, som i nogle tilfælde resulterer i et lånetilbud og i andre tilfælde i et afslag. Jo bedre en sag er afdækket før låneansøgning, jo hurtigere får man svar, og jo større er chancen for et tilbud, hvis afklaringen dokumenterer, at der er tale om en mindre forurening. Da en belåning ikke er en selvfølge, er det af største vigtighed, at sælger og ejendomsmægler sørger for en afklaring af belåningsproblematikken, inden man overhovedet begynder et salgsarbejde. Det samme gælder naturligvis husejere, der skal bruge lån til ombygning eller oprensning. Under udvalgets arbejde blev en statsgaranti for lån drøftet som et middel til at skaffe lån i de ejendomme, som det offentlige skal oprense, men hvor tiden er et problem. Flere politikere er åbne for en sådan garantiordning. Det forhold, at ejendommen er V1- eller V2 kortlagt er naturligvis en oplysning, som skal fremgå af låneansøgning til såvel realkreditinstitutter som pantebrevsselskaber. Men denne oplysning alene er altså ikke tilstrækkelig. Det må være afklaret langt mere præcist, hvad forureningen omfatter, ligesom en nøjere oplysning om undersøgelsesernes omfang og resultater samt amtets prioritering af ejendommen bør foreligge. Er en lånesag ikke ordentligt afklaret, må man indstille sig på et afslag, idet realkreditinstitutternes ressourcer til sådanne sager naturligvis også er begrænsede. Man kan ikke forvente, at instituttet selv opsøger alle de relevante oplysninger for derefter at konstatere, at man ikke vil yde lån i ejendommen. I den forbindelse er det naturligvis en vigtig faktor over for realkreditinstituttet at dokumentere, at handelsprisen allerede er justeret for den værdiforringelse, som forureningen eller mistanken herom medfører. Hvis dette ikke dokumenteres, vil man ofte opleve, at realkreditinstituttet efterfølgende selv går ind og foretager en yderligere reduktion i belåningsværdien. Det kan derfor være en god idé at redegøre for prisen sammenholdt med en ikke-forurenede ejendom, når man fremsender lånesagen.

## Salg af ejendommene

Før man som sælger af en forureningsmærket ejendom kan forvente, at købere vil have interesse for ejendommen, må man nok indstille sig på, at ejendommens faktiske status skal være afklaret. En V1-kortlagt ejendom, hvor ingen ved, om der overhovedet er tale om en forurening, vil ikke kunne sælges til en rimelig pris, fordi køberen selv må løbe risikoen for omfanget af forureningen – hvis der overhovedet er tale om en forurening. Ejendommen bør derfor bringes til V2-niveau – altså en afklaring af, om der er tale om en forurenede ejendom, eller – endnu bedre – at der er tale om det modsatte, og at ejendommen derfor kan slettes af registret. Men V2-kortlægningen er formentlig ofte ikke tilstrækkelig, fordi omfanget ikke nødvendigvis er konstateret, og her kommer de videre undersøgelser ind i billedet. Disse kan enten iværksættes af ejeren eller via Værditabsordningen som nævnt ovenfor. Husejer og ejendomsmægler må altså sørge for, at sagen er ordentlig undersøgt, før man går i gang med salgsarbejdet, da en omfattende usikkerhed typisk vil koste mere på salgsprisen.