

## Har du en tikkende miljøbombe i din have??

Skrevet af Jørn Berg Lund – Birkelyparken  
44 – 2670 Greve

Denne artikel handler om den sikre og usikre handel med fast ejendom, hvor sælger eller køber bliver fanget med fødderne plantet solidt og godt i – Miljølovgivningen, jura på højt plan og uforståelige anvisninger som ikke er skrevet til lægfolk samt rådgivere der ikke udfører deres opgaver og i værste fald ikke sikre sælger eller køber ved handler hvor der er en risiko for et miljøproblem med en nedgravet olietank på grunden.

I kender sikkert følelsen af at noget er gået rigtigt godt, sådan havde jeg det i 2015 hvor jeg med egen indsats og lidt hjælp fra en ejendomsmægler kunne konstatere, at min ejendom var solgt til prisen ved kun en annoncering, som jeg selv havde forfattet.

Forud for handlen havde jeg fået lavet en tilstandsrapport og elsyn som loven foreskriver, lavede og fik underskrevet papirerne med ejendomsmægleren som havde modtaget alle tilgængelige oplysninger om ejendommen, bl.a. at der var en nedgravet olietank på grunden (skal indskyde at jeg købte ejendommen i 1984 – altså for 33 år siden og kun brugte den omtalte tank frem til 1985 hvor jeg fik den sløjfet og tømt efter påbud fra Københavns Kommune i 1985 der ligeledes førte tilsyn med afblændingen og da den var godkendt henlagde sagen. Ved denne henlæggelse formodede jeg, at tanken kunne forblive i jorden fremover. Havde efterfølgende en overfladetank frem til 1993 hvor ejendommen blev tilsluttet fjernvarmenettet.

I 2017 fik jeg så en foruroligende besked fra mine købere af ejendommen, de var påbegyndt en udbygning af ejendommen og ved denne lejlighed skulle de fjerne den nedgravede tank på grunden og det viste sig, at der var forurening med udsivende olie fra den nedgravede tank, hvilket jeg ikke kunne forstå, da jeg havde fået den tømt i 1985, ikke desto mindre, skulle der efter udsagn fra de håndværkere som havde fjernet tanken være efterladt mellem 2-300 liter brændsel i tanken.

Efter mange skrivelser frem og tilbage, jeg var sikker på at jeg havde fulgt alle anvisninger på at sløjfe tanken, kontaktede Københavns Kommune som bekræftede, at jeg ikke kunne have gjort mere. Men på min forespørgsel om Københavns Kommunes ansvar og eventuel hjælp til oprensning af grunden, ændrede tonen sig og jeg fik oplyst, at det er en sag mellem sælger og køber. Efter megen søgen på nettet blev jeg mindre og mindre overbevist om, at jeg måske kunne gå hen og blive dømt til en betaling for oprensning af min gamle grund. Herefter søgte jeg rådgivning hos advokat og i begyndelsen virkede det som om, at jeg efter hans mening ikke kunne gøres ansvarlig for denne forurening.

Dette mareridt er ikke kun sket for mig, og ifølge officielle kilder sker der hver dag en olieforurening fra en nedgravet tank rundt omkring i det ganske land, nogle gange overgår oprensningen til det offentlige. Men tal fra Miljøstyrelsen oplyser, at en normal oprensning koster omkring 463.000,00 ex. Moms, så det kan blive en særdeles omkostningstung byrde at skulle medvirke som part i en sådan oprensning. Om det skal være det offentlige der står for oprensningen kræver et påbud om oprensning af grunden efter at den er blevet miljø undersøgt og om der er fare for grundvand m.m. og miljømærket som forurennet.

Se disse link som jeg bl.a. brugte for at blive klogere på denne sag:

Miljøstyrelsen:

<http://mst.dk/affald-jord/jordforurening/miljoeregler-for-olietanke/villaolietanke/>

<http://mst.dk/affald-jord/jordforurening/miljoeregler-for-olietanke/>

<http://mst.dk/media/90419/olietankpjece2016.pdf>

Tidsskriftet Bolius:

<https://www.bolius.dk/oprensning-af-en-forurennet-grund-18749/>

Advokat Homann.dk:

<http://homannlaw.dk/da/artikel/ansvar-for-forurening-fra-gamle-villaolietanke/>

Ellen Margrethe Basse:

[http://pure.au.dk/portal/files/100841602/Basse\\_sartryck.pdf](http://pure.au.dk/portal/files/100841602/Basse_sartryck.pdf)

Mit mareridt er først startet nu – der hænger et åg på mine skuldre for at bevise, at jeg ikke bør gøres ansvarlig for dette udslip. Som sælger står du skidt, hvis du sælger en ejendom og det kan påvises, at en olieforurening stammer fra en nedgravet tank.

Tro ikke at rådgivere altid arbejder for din sag !

I mit ejendomssalg har hverken ejendomsmægler, eller købers advokat reageret på oplysninger om den nedgravede tank – og ikke krævet nærmere undersøgelser i forbindelse med salget – jeg vil gå så vidt at mene, begge parter har begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med denne sag.

Min mægler burde have oplyst mig om mulige konsekvenser og risici i forbindelse med en nedgravet tank, og anbefalet mig at få lavet en nærmere analyse – hvis denne havde vist en mulig forurening, havde jeg selvfølgelig på egen foranledning udført en oprensning af grunden.

Købers advokat burde have lavet passus med krav om en tilfredsstillende analyse forud for købet i købers dokumenter.

For at vende tilbage til mit mareridt, kan oplyses at jeg har søgt informationer i Teknisk Forvaltning -Københavns Kommune for en afklaring af spørgsmålet om jeg kunne have gjort mere for at sikre mig at alt var gjort lovligt og i henhold til gælden lovgivning, første kontakt til Teknisk Forvaltning førte til, at jeg fik oplyst – at jeg havde fulgt reglerne og gjort hvad jeg kunne og kunne ikke blive gjort ansvarlig i denne forbindelse.

Efterfølgende er sagen nu overdraget til Region Hovedstaden, og her er tonen så en helt anden;

Der henvises nu til at jeg som ejer af tanken har lavet en ansvarspligtig handling ved ikke at have en lovliggjort olietank – altså tømt og fjernet fra grundstykket, det drejer sig om typen af tanken, hvilket jeg ikke vidste noget om før jeg blev præsenteret for denne artikel:

<http://mst.dk/affald-jord/jordforurening/miljoeregler-for-olietanke/villaolietanke/sloejfningsterminer/>

Så hvis du/I overvejer køb af fast ejendom, så kig papirerne igennem, BBR oplysninger tekniske installationer m.m. og ved bare den mindste oplysning om nedgravet olietank på grunden – så sørg for at se at tankattest for at det er en lovlig tank, hvis tanken er sløjftet så se en sløfningsattest eller dokumentation for at tanken er sløjftet efter de anvisninger som miljøstyrelsen anbefaler – hvis denne ikke kan fremskaffes – så bed din rådgiver tilføjer dette i salgsdokumentet med krav om en analyse og indhentning af sløfningsattest.

**S**tol ikke blindt på BBR – oplysningerne i BBR er baseret på grund/husejers informationer og i mange tilfælde mangelfulde, hvis der ikke foreligger de nødvendige attester – så sørg for, at sælger frembringer dem forud for dit/Jeres køb af huset.

**S**ælger skal præsentere både tankattest, og hvis tanken er sløjfet dokumentation for at arbejdet er udført i overensstemmelse med Miljøstyrelsens krav til sløjfning – husk endvidere at undersøge om tanken må forblive nedgravet på grunden eller helt skal fjernes se nærmere oplysninger i henvisninger fra denne artikel.

**H**vis du overvejer at sælge din ejendom, og du ved, at der er en nedgravet tank på grunden, sørg for at den er sløjfet lovligt – at dokumenterne er i orden, det er ikke nok, at det står i BBR registret, da det er ejers pligt og ansvar, at sløjfning er udført korrekt i henhold til lovgivningen – jeg fulgte alle retningslinjer i min sag, men står stadig til ansvar for en 32 år gammel olietank, som jeg kun har brugt i et år, og den burde have været gravet op og kørt til destruktion i 2006 – hvis jeg havde fået et påbud fra kommunen som dog trods alt vidste at den lå i jorden i 2006 havde jeg selvfølgelig fulgt dette påbud. Men fik intet påbud og regnede og stolede på, at når jeg havde fået ok fra kommunen i 1985 på den udførte afblænding, at alt var i orden og at tanken måtte forblive i jorden.

I forbindelse med min oplevelse som sælger af fast ejendom har jeg oplevet stor grad af ansvarsforflygtelse, bl.a. fra Københavns Kommune, som ikke mener at de har et ansvar i sagen, samt Ejerskifteforsikringen, mægler og advokater – du vil opleve, at du står meget alene i sådanne sager.

**R**ådgivere er ikke billige men søg den bedste assistance i tilfælde af sager med olieforurening, de penge du kan spare i forhold til en oprensning efter du har solgt eller købt din bolig er givet godt

ud – husk at kontrollere rådgiver på Trustpilot eller bed om referencer netop på bolighandel.

**E**fterår 2017 sagen er lukket ved en forligsaftale, med en afgørelse mod mig på 200.000,00 en stor regning efter en ellers udmærket hushandel, der var taktisk tænkning fra både modparts advokat og min advokat. Udfaldet af sagen, ja, er da selvfølgelig skuffet over, at Københavns Kommune ikke gik ind i sagen og oprensede grunden, havde jo fået ok fra dem i 1985, men det er underkendt ved Miljøstyrelsens bekendtgørelse om Villa Olietanke og at ved forurening er det altid forurener der betaler. Hvis vi havde valgt retssag, ville udfaldet sikkert have endt med et endnu større erstatningskrav.

**M**ed denne sag afsluttet formodede jeg, da havde købt nyt hus i 2015 at alle mine problemer angående olietanke nu var slut, men nej, desværre viste det sig at der er en nedgravet tank på grunden, som efter oplysninger fra tidligere ejer skulle være sløjfet, men ak, desværre uden papirer kan jeg ikke gå ud at dette er korrekt og i næste uge skal min plæne graves op for at kontrollere om tanken er afblændet korrekt. Heldigvis har jeg haft god kommunikation med sælger og hun vil betale for omkostningen i denne forbindelse.

Endnu gang blev jeg svigtet af ejendomsmægler og min advokat som ikke havde sørget for dokumentation for sløjfning af den nedgravede tank. Det handler om loyale oplysningspligt samt om ansvarspådragende fejl se f.eks. dette link fra Ejendomsmægler foreningen:

<https://www.de.dk/bladet/oktober-2005/ny-olietankbekendtgorelse?t=1crnc0t62>

**S**å alle kommende hussælgere eller huskøbere vær varsomme og skriv ikke under før alt er på plads.