

Skal du sælge en forurennet grund?

Når ejendomme købes og sælges, er det blevet almindeligt at forholde sig til, om en grund måske er forurennet. Blot en mistanke om forurening kan have stor betydning for prisen. Desuden er der risiko for efterfølgende problemer, og i yderste konsekvens kan sagen ende i retten.

▼ AF LISE WESTPHAL • FOTO: DANSK GEO-SERVEX (DGE)

På mange grunde er der ikke synlige tegn på forurening. Men der kan alligevel være forurening – og de fleste købere vil være forskrækkede ved udsigten til, at drømmehuset ligger på en forurennet grund. Mange spørgsmål kan melde sig efterfølgende: Kan børnene lege i haven? Kan vi spise frugten på træerne? Kan vi blive syge af at bo i huset?

Alt sammen spørgsmål, som ejendomsmægleren er nødt til at tage stilling til i salgssituationen. De kan ende med at stå med en køber, der forlanger unødvendige tiltag eller nedslag i prisen, og mægleren kan i øvrigt blive begrænset i salgssituationen – f.eks. fordi der måske ikke er muligheder for udbygning af boligen, eller fordi der kunne være begrænsninger for udnyttelse af kældre til beboelse og lignende.

VÆRD AT VIDE OM FORURENING

Mange boliggrunde er i dag forurenede i større eller mindre omfang. Forurening kan inddeles i to overordnede typer:

- Diffus forurening er generel forurening i et større område (typisk byområder), som skyldes partikler fra bilers udstødning, fra brændeovne og oliefyr, fra industriens skorstene eller gammel fyldjord, der er lagt ud i større områder.
- Forurening fra punktkilder skyldes derimod de tidligere aktiviteter på grunden – så som en utæt olietank eller større eller mindre produktionsvirksomheder, der har anvendt kemikalier.

Boliger og industri har i mange år brugt og bruger stadig olie til bl.a. opvarmning. Olien opbevares i underjordiske eller overjordiske tanke, og olietanke samt rørinstallationer kan være utætte og give anledning til forurening. Forureningen fra industrielle aktiviteter og olietanke er ofte kraftig og spreder sig fra det punkt, hvor aktiviteten har foregået. Forureninger kan også sprede sig i jorden og med grundvandet og med-

føre forurening på omliggende arealer og i bygninger på nabogrunde f.eks. i form af kemikaliedampe ind i husene.

Miljøministeriet har opstillet kvalitetskriterier og afskæringskriterier for indholdet af en del forurenende stoffer i jord, grundvand og luft. Kvalitetskriteriet er det anbefalede maksimale grænseniveau for forurenende stoffer. Under dette niveau bør de miljøfremmede stoffer ikke give effekter på miljø eller sundhed – heller ikke ved langtidspåvirkninger. Afskæringskriteriet angiver det niveau, hvor man skal sørge for, at det ikke er muligt at få kontakt med jorden (f.eks. med flisebelægning eller asfaltering).

Når Miljøstyrelsens kvalitetskriterier overskrives, er det vigtigt, at forureningen fjernes, afværges (f.eks. opgraves), eller at der tages de fornødne forholdsregler, således at beboerne og specielt børn ikke udsættes for påvirkning. Eksempelvis kan forurening give problemer med luftkvaliteten i boliger, og derfor er det vigtigt, at man kender forureningsniveauet på grunden.

GODE RETNINGSLINIER FOR SÆLGERE OG EJENDOMSMÆGLERE

Har man oplysninger om en grunds forureningstilstand, har man pligt til at oplyse om dette. Det betyder, at man som sælger eller ejendomsmægler har pligt til at oplyse, om:

- der findes forurening på grunden
- grunden er kortlagt og/eller områdeklassificeret
- der er nedgravede tanke på grunden
- der har været virksomheder på grunden, som kan have forurennet grunden
- der i øvrigt har foregået aktiviteter, som kan have forurennet grunden

TYPER AF KLASSIFICERINGER PÅ EN EJENDOM
Områdeklassificering af lettere forurennet jord:



Afgravning af jord i en forurennet parcelhushave.

I 2007/2008 vil al bymæssig bebyggelse blive områdeklassificeret som »lettere forurenede jord«. Det vil sige, at myndighederne antager, at jorden er diffust forurenede i byområder. Det betyder, at der i disse områder kommer restriktioner på, hvordan man må håndtere jord på sin ejendom. Som følge af det, vil der blive indført en række forskellige retningslinier, der skal følges.

Principielt betyder ovenstående, at det i forbindelse med et salg vil være hensigtsmæssigt at få udført en forureningsundersøgelse for at få afklaret, om grunden er forurenede. Hvis grunden bliver fundet ren, kan man få en erklæring fra den offentlige myndighed, der meddeler, at man frit må gøre, hvad man vil med jord på sin grund.

V1-kortlægning:

Når en ejendom er kortlagt på vidensniveau 1 (V1), betyder det, at der i forskellige offentlige arkiver er skriftlige indikationer på, at der har været eller er aktiviteter på grunden, der kan have medført forurening. Det kan f.eks. have været en smedje, et lille autoværksted, et vaske-ri eller andet.

V2-kortlægning:

En ejendom bliver kortlagt på vidensniveau 2 (V2), når der er foretaget en undersøgelse med

kemiske analyser af jorden ved de mulige kilder til forurening, og der bliver konstateret forurening, som kan udgøre en risiko for mennesker og miljø.

En grund, som er områdeklassificeret, kan også være V1 eller V2 kortlagt.

KONSEKVENSER VED AT BO PÅ EN KORTLAGT GRUND

For private grundejere kan der være mange tvivlsspørgsmål om, hvilke konsekvenser en kortlægning har for dem, og hvad de bør gøre. Hvis man ejer en områdeklassificeret eller kortlagt grund, er der mange forskellige faktorer, der kan give anledning til bekymringer. Der kan f.eks. være risiko for ejendommens anvendelse (havearealer og indeklime) eller risiko for værditab af ejendommen – både i forhold til en købs-/salgssituation og i forhold til kreditforeningen.

Der er desuden flere forholdsregler, man bør tage, hvis man ejer en områdeklassificeret grund. F.eks. bør man anvende arbejdstøj (havehandsker, gummistøvler mv.) ved havearbejde, lige som bar jord på legearealer – herunder »bare pletter« på græsplæner og nedslidte faldunderlag ved gynger og lignende – bør undgås for at undgå kontakt med forurenede jord. Dertil kommer, at børn selvfølgelig ikke bør lege med jorden.

Som rådgiver bliver DGE – Dansk Geo-servEx a/s jævnligt kontaktet af sælgere og købere, hvor der er mistanke om forurening på en ejendom, eller hvor grunden er kortlagt på enten V1- eller V2-niveau. Her fortæller projektleder, geolog cand. scient Joan Krogh:

»Sammen med kunden og med baggrund i arkivmaterialet finder vi de aktuelle kilder, som det kan være nødvendigt at undersøge nærmere, og vi planlægger i samråd med kunden og de offentlige myndigheder en undersøgelse af, om der reelt findes forurening på grunden eller ej. Når undersøgelsen er afsluttet, kan vi derefter vejlede om, hvilke tiltag der bør gøres, for at ejendommen kommer ud af kortlægningen på den nemmeste og billigste måde.«

DGE ser desuden en stigning i antallet af opgravninger af gamle olietanke i forbindelse med salg af ejendomme, da der er mange købere, som ikke ønsker at investere i en grund, hvor status for olietankene er ukendt.

»Den nyeste tankbekendtgørelse betyder, at hvis en tank på en grund ikke opfylder myndighedernes krav eller ikke er afblændet eller tømt forsvarligt, kan man risikere at skulle betale for en oprydning efter en eventuel forurening,« siger Joan Krogh. ●

Invitation til et succesrigt samarbejde

Vil du være selvstændig BOLIGmægler

Til vores fortsatte ekspansion i det Nordsjællandske, søger vi selvstændige indehavere...

Roskilde Bank har i forlængelse af sin fortsat voksende succes åbnet nye filialer i en række større byer på Sjælland og i Københavnsområdet. BOLIGmægleren har et godt og tæt samarbejde med Roskilde Bank, og følger nu i bankens fodspor.

Vi søger derfor dygtige statsautoriserede ejendomsmæglere, der med engagement, ambitioner og personlighed kan være med til at videreføre det succesrige samarbejde, vi har med Roskilde Bank, med hinanden i kæden og med vores mange kunder.

Som indehaver af en BOLIGmægler forretning kan du få stort udbytte af de aktiviteter og den back-up, der er i kæden og i



samarbejdet med Roskilde Bank. Samtidig har du stor frihed og råderum til at præge din egen forretning.

Er du interesseret eller har spørgsmål, så kontakt direktør Jan Torgersen på telefon 46 34 82 33 eller send en e-mail til jto@boligmægleren.dk.

Send din ansøgning til BOLIGmægleren A/S, Algade 12, 4000 Roskilde, att.: Jan Torgersen.

Vi glæder os til at høre fra dig, og garanterer naturligvis fuld fortrolighed.



BOLIGmægleren er en kæde af pt. 16 selvstændige statsautoriserede ejendomsmæglere. Vi samarbejder tæt med Roskilde Bank A/S og fungerer som vurderingskonsulenter for Totalkredit. Samarbejdet er organiseret via selskabet BOLIGmægleren A/S, der ejes af BOLIGmæglerne og Roskilde Bank A/S i fællesskab.

Vi samarbejder med:
Roskilde Bank 