

Bolig på en forurennet grund – køb, salg og belåning

- I. Indledning**
- II. Registreringssystemets opbygning**
- III. Grunde der ikke er omfattet af systemet**
- IV. Forureningsklasser**
- V. Hvordan amtet nuancerer din ejendom**
- VI. Jordforureningens betydning**

I. Indledning

Det kan være svært at købe, sælge eller belåne en bolig, som ligger på en forurennet grund. En af årsagerne til dette er mange gange manglende kendskab de forskellige forureninger og betydningen heraf.

Realkreditrådet, amterne i Danmark m.fl. har derfor udarbejdet et system til nuancering af forurening på boliggrunde. Kun boliggrunde, hvor der er påvist en forurening er omfattet af systemet. Det er således alene boligejendomme kortlagt på vidensniveau 2 (omtales neden for), der er omfattet af dette registreringssystem.

Systemet skelner mellem boliggrunde, hvor forureningen er uden betydning for anvendelsen af hus og have, og boliggrunde, hvor forureningen har en betydning for anvendelsen af hus og have. De fleste aftaler om køb/salg laves på grundlag af ejendomsmæglerens købsaftale. Med udgangspunkt i købsaftalen udfærdiges skøde m.m. Denne del forestås typisk af advokater, men enkelte ejendomsmæglere kan dog også bistå med dette. Hvor køber og sælger "har mødt hinanden" uden om en ejendomsmægler, laves købsaftalen oftest blot af parterne advokater. Pantebreve laves typisk af pengeinstitutterne/realkreditinstitutterne.

II. Registreringssystemets opbygning

Systemet til nuancering af kortlægningen inddeler boliggrundene i tre kategorier: F0, F1 og F2.

F0 betyder, at forureningen ikke udgør en risiko for anvendelsen af hus og have.

F1 betyder, at forureningen ikke udgør en risiko for anvendelsen af hus og have, hvis man følger nogle få og simple råd.

F2 betyder, at grunden skal undersøges nærmere, og der skal eventuelt iværksættes en oprydning.

Systemet er tænkt som en hjælp til dem, der står for at skulle købe, sælge eller belåne en forurennet boliggrund. I sin opbygning minder systemet om tilstandsrapporten på en ejendom. Systemet skal gøre ejeren, køberen og professionelle rådgivere på området (advokater, ejendomsmæglere, realkreditinstitutter og andre) bedre i stand til at vurdere konsekvenserne for anvendelsen af boligen, hvis grunden er forurennet.

III. Grunde der ikke er omfattet af systemet

Nuanceringen omfatter udelukkende forureningens betydning for arealanvendelsen. Systemet omfatter som nævnt ikke boliggrunde kortlagt som muligt forurenede (vidensniveau 1) eller boliggrunde, hvor forureningen alene udgør en risiko for grundvandet. Desuden omfatter systemet ikke grunde, der alene anvendes til erhverv eller andre grunde, hvor der ikke findes en bolig.

IV. Forureningsklasser

Forureningsklasse 0 (F0)

Forureningen er uden betydning for den nuværende anvendelse af hus og have. Forureningen ligger enten under bygningen, under tæt belægning eller så langt under jordoverfladen, at der ikke er risiko for kontakt med forureningen ved almindelig brug af hus og have. Forureningen er udelukkende kortlagt for at sikre, at den forurenede jord ikke flyttes uden kommunens anvisning og for at undgå, at man – uden at vide det – kommer i kontakt med forurenede jord. Amtet laver ikke yderligere undersøgelser eller oprydning af forureningen, med mindre forureningen udgør en risiko for grundvandet.

Forureningsklasse 1 (F1)

Forureningen er uden betydning for den nuværende anvendelse af hus og have, hvis man følger nogle simple råd. Rådgivningen kan være knyttet til en let forurening tæt på jordoverfladen og/eller til et anlæg, der sikrer indeklimaet i huset. Amtet laver ikke yderligere undersøgelser eller oprydning af forureningen, med mindre forureningen udgør en risiko for grundvandet.

Forureningsklasse 2 (F2)

Forureningen har eller kan have betydning for den nuværende anvendelse af hus og have. Der er enten risiko for kontakt med forureningen og/eller påvirkning af indeklimaet, eller også er forureningsniveauet og udbredelsen ikke tilstrækkeligt belyst. Amtet forventer på et tidspunkt at lave yderligere undersøgelser og/eller oprensning af forureningen. Amtet betaler for både undersøgelser og en eventuel oprensning. Det kan være usikkert, om alle kilder til jordforurening er undersøgt.

For alle forureningsklasser gælder, at:

- Der ikke må flyttes jord fra det forurenede areal uden anmeldelse til kommunen.
- Bygge- og anlægsarbejde samt ændring af arealanvendelse på det forurenede areal ofte kræver en tilladelse fra amtet, jf. § 8 i Lov om forurenede jord.

V. Hvordan amtet nuancerer din ejendom

Når en boliggrund er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 kan grunden tildeles en forureningsklasse på baggrund af en nærmere nuancering. Nuanceringen foretager amtet dels løbende i forbindelse med en udvidet forureningsundersøgelse og/eller afværgeforanstaltning og dels efter anmodning fra ejere af boliggrunde kortlagt på vidensniveau 2. I modsætning til tilstandsrapporten skal der ikke udarbejdes et særligt dokument ved en hushandel.

Boliggrunden vil blive flyttet fra F2 til F1 eller F0, når amtet eller grundejeren selv har foretaget en nærmere undersøgelse eller en oprydning.

Hvis en boliggrund derimod er kortlagt som muligt forurenet (vidensniveau 1), er der mistanke om, at grunden er forurenet. Mistanken bygger på, at der har været en aktivitet, der kan have forurenet jorden (f.eks. tidligere renseri, tankstation o. lign.), men hvor det endnu ikke er undersøgt, om grunden rent faktisk er forurenet.

Hvis ejendommen er omfattet af amtets indledende kortlægning kan grundejeren ved låne-/salgsproblemer anmode amtet om at fremskynde en konkret vurdering af, om ejendommen skal kortlægges som muligt forurenet (vidensniveau 1). Derefter kan boligejeren søge amtet om at få lavet en undersøgelse inden for 2 år, så det hurtigere kan blive afklaret, om grunden er forurenet.

Hvis det viser sig, at grunden er forurenet, vil den blive kortlagt på vidensniveau 2. Amtet vil herefter foretage en nuancering af kortlægningen, som dog i udgangspunktet vil medføre en F2'er idet der ved denne type undersøgelser typisk ikke vil være grundlag for at give grunden en F0'er eller en F1'er.

VI. Jordforureningens betydning

Er jorden forurenet, kan der være stor forskel på, hvilken sundhedsmæssig betydning forureningen udgør.

Forureningsklasse 0 (F0)

Nogle jordforureninger har ingen sundhedsmæssig betydning ved brug af hus og have. Disse forureninger ligger på en sådan måde, at man ikke kommer i direkte kontakt med dem ved almindelig brug af hus og have.

Det kan f.eks. være forurening med tungmetaller, hvor de øverste forurenede jordlag er udskiftet med ren jord. Det kan også være forurening med olie fra en nedgravet tank eller et nedgravet rør, der ligger dybt, og hvor der ikke er sket en påvirkning af indeklimaet i boligen.

Forureningen med f.eks. tjære eller tungmetaller, der ligger under fast belægning i indkørsler, er også uden betydning, da belægningen sikrer, at man ikke kan komme i berøring med jordforureningen.

Der kan også være efterladt en rest af forurenet jord, efter at en boliggrund er rensat op. Restforureningen er efterladt, fordi den ikke har nogen sundhedsmæssig betydning ved almindelig brug af hus og have.

Forureningen er kortlagt for at sikre, at den forurenede jord uden forudgående ansøgning ved amtet ikke flyttes og for at undgå, at man, uden at vide det, kommer i kontakt med den forurenede jord.

Boliggrunde med sådanne typer jordforurening vil få en F0'er.

Forureningsklasse 1 (F1)

Jordforurening med stoffer, som ikke giver indeklimaproblemer i boligen, eller som ikke har en akut sundhedsmæssig betydning, betragtes, op til et vist niveau, som lettere jordforurening. Boliggrunde med sådanne typer jordforurening vil få en F1'er.

Det betyder, at jordforureningen ikke har nogen sundhedsmæssig betydning, hvis man følger nogle simple råd.

Er en have f.eks. forurenede med tungmetallet bly, under en vis mængde, skal man:

- Undgå adgang til bar jord, hvilket sikres med tæt græsplæne eller ved at dække jorden med barkflis
- Undgå, at børn har kontakt med den forurenede jord
- Dyrke grøntsager og bær i højbede eller plantesække med ren jord.
- Undgå at få jord med indendørs

På grunde, hvor der er bygget et anlæg, som forhindrer en påvirkning af indeklimaet i boligen, skal anlægget holdes i drift.

Forureningsklasse 2 (F2)

Nogle jordforureninger har betydning for almindelig brug af hus og have. Det kan f.eks. være kraftig jordforurening med tjære eller bly, der ligger så tæt på jordoverfladen, at man let kan komme i kontakt med den forurenede jord.

Forurening med f.eks. nikkel, kobber og arsen udgør en risiko, ved selv et lavt niveau, hvis forureningen ligger, så man kan komme i kontakt med den.

Forurening af jorden med opløsningsmidler, olie eller benzin kan i nogle tilfælde være så kraftig, at der kan ske en påvirkning af indeklimaet i boligen.

Jordforureningen udgør en betydning, der kræver, at boliggrunden skal undersøges nærmere, og der skal eventuelt iværksættes en oprydning. Undersøgelsen og en eventuel oprydning vil blive betalt af offentlige midler i en prioriteret rækkefølge. Der kan gå en årrække inden undersøgelsen og en eventuel oprydning bliver sat i værk.

Jordportalen marts 2005 ©

Artiklen har til formål at give et indblik i nogle af overvejelserne bag køb og salg af jord og grunde. Jordportalen opfordrer til, at der bruges professionelle rådgivere ved køb og salg af jord og grunde.