

MILJØstyrelsen  
Jord & Affald

18. november 2005  
3045-0009  
sir/

## **Miljøstyrelsens rapport "Værditab ved salg af forurenede eller tidligere forurenede ejendomme med helårsbeboelse – hovedrapport"**

### **Baggrund**

I den forhenværende ministers redegørelse til folketinget om lov om forurennet jord i december 2003 lovede ministeren, at der skulle gennemføres en analyse af, hvor stort værditabet er på forurenede og muligt forurenede ejendomme. Herunder værditabet på ejendomme hvor der efter en oprensning er efterladt restforurening, i forhold til ejendomme, der har fået en total oprensning.

### **Værditabsundersøgelse**

Som følge heraf igangsatte Miljøstyrelsen sammen med Amternes Videnscenter for Jordforurening (AVJ) en værditabsundersøgelse i 2004. Projektet er finansieret af Miljøstyrelsen og AVJ. En følgegruppe nedsat af Miljøstyrelsen med repræsentanter fra Miljøstyrelsen, AVJ, Realkredit Danmark, ToldSkat, Amtsrådsforeningen, Parcelhusejernes Landsforening, Københavns Kommune, Dansk Ejendomsmæglerforening og Watertech har bidraget til diskussionen af, hvad der skulle analyseres samt løbende vurderet projektets planlægning, forløb og resultater. Den endelige rapport foreligger nu, og vil blive offentliggjort på Miljøstyrelsens hjemmeside.

### **Værditab på mellem 0 og 10 %**

Resultatet af Miljøstyrelsens værditabsundersøgelse viser, at der i perioden 1996 -2003 er et varierende værditab på mellem 0 og ca. 10% på handlede boligejendomme, hvor der er mistanke om forurening, eller hvor der er eller har været forurening. Værditabet er beregnet som gennemsnitlige værdier og varierer i forhold til forureningens status (mistanke om forurening, konstateret forurening, restforurening efter oprydning eller undersøgt uden fund), beliggenheden, formen for bolig samt efter om forureningen skal ryddes op som en del af den offentlige indsats, med værditabsordningen eller med Oliebranchens Miljøpulje.

### **Værditab på boligejendomme mistænkt for forurening**

Undersøgelsen viser, at værditabet på boligejendomme, hvor der er mistanke om forurening (kortlagt på vidensniveau 1), er større end værditabet på boligejendomme, hvor der er konstateret en forurening (kortlagt på vidensniveau 2). Således mindskes værditabet, når der skabes større viden om forureningsforholdene. Dette skyldes formentlig den usikkerhed, der er forbundet med en mistanke-kortlægning, hvor den mulige forurening endnu ikke er undersøgt eller afgrænset. Når forureningen er blevet konstateret tager amtet stilling til en evt. fremtidig

indsats i forhold til forureningen. Dette kunne tolkes i retning af, at vished om forureningens omfang er vigtigt for eventuelle købere og derfor mindsker værditabet.

### **Værditab på ikke-forurenede boligejendomme**

Undersøgelsen viser derudover, at der i hele landet er et værditab på boligejendomme, der er undersøgt for forurening, men hvor der ikke er fundet forurening. Undersøgelsen kommer ikke med nogen analyse af årsagen til dette værditab, men det fremgår at datagrundlaget for denne del af undersøgelsen er mindre, end datagrundlaget for den resterende del af undersøgelsen. En supplerende analyse vil evt. kunne sige noget mere om årsagen til dette værditab.

### **Prisstigninger**

Undersøgelsen er lavet i en periode fra 1996 til 2003, hvor der har været varierende prisstigninger, hvilket kan have betydning for analysens resultater. F.eks. er der i København og omegn ikke noget værditab på boligejendomme kortlagt på V1 og V2 medmindre, der er en efterladt restforurening på ejendommen efter en oprydning. Dette kan være et udtryk for, at der er stor efterspørgsel på boligejendomme i København. Heller ikke på resten af Sjælland eller på Fyn er der værditab på V2 kortlagte ejendomme, hvorimod der er et værditab på lidt over 3 % på disse ejendomme, hvis de er beliggende i Jylland.

### **Ikke-handlede ejendomme**

Undersøgelsen vedrører boligejendomme, der er blevet handlet. Også på ikke-handlede ejendomme kan der være værditab, og værditabet kan være netop årsagen til, at en ejendom ikke ønskes solgt, eller at der ikke kan opnås kreditforeningsbelåning.

### **Opfølgning**

Undersøgelsens resultater vil blive inddraget i Jordforureningsgruppens arbejde, herunder også spørgsmålet om, hvor lang tid en boligejendom må være under mistanke for forurening inden der skal foretages undersøgelser, der kan konstatere en evt. forurening.

Miljøstyrelsen foreslår, at der laves en opfølgende undersøgelse om 2-3 år. En sådan undersøgelse kan fastslå udviklingen på området og eventuelt medtage problemstillinger såsom værditabet på ejendomme, der ikke handles.