

28. september 2005



Notat

Retningslinier for tildeling af nedslag i ejendomsvurderingen for forurenede ejendomme

Nedenfor er gengivet retningslinier fra "Vurderingsvejledningen 2005-2" som vurderingsmyndigheden i dag arbejder efter ved tildeling af nedslag for forurening i den offentlige grundværdi og ejendomsværdi:

"Er der påvist forekomst af miljøskadelige stoffer i jorden, kan det påvirke værdien af det forurenede areal negativt. Også en begrundet formodning om, at der forekommer sådanne stoffer, kan eventuelt nedsætte værdien af et areal. Vurderingsmyndighederne må derfor tage oplysninger om jordforurening med i sine overvejelser ved ansættelsen af grundværdien.

Medfører en jordforurening, at ejendommens værdi som helhed er forringet, må der tillige tages hensyn hertil ved ansættelsen af ejendomsværdien.

Forureningsnedslag

Ved vurderingen af en forurenede ejendom skal vurderingsmyndigheden foretage en konkret bedømmelse af, hvorvidt ejendommens forurenede tilstand påvirker grundværdien og ejendomsværdien. I den forbindelse er det nødvendigt at have fuldt overblik over, hvor på grunden forureningen er placeret. Hvis forureningen eksempelvis er placeret i et hjørne af en grund og dermed ikke er til hinder for en effektiv udnyttelse af denne, så vil grundens handelsværdi næppe være påvirket i nævneværdig grad, i det det forurenede areal da blot kan afskæres (asfalteres eller flisebelægges), således at en eventuel yderligere skadelig nedsivning undgås. Modsat vil en forurening der breder sig over større områder på grunden vanskeliggøre en effektiv bebyggelse af denne og dermed kunne påvirke grundens handelsværdi i negativ retning. Ejendommen skal vurderes til, hvad en fornuftig køber må antages at ville give for den i dens nuværende, forurenede tilstand.

Udgangspunktet for udmåling af eventuelle nedslag som følge af forurening er niveauet for ejendomme i området uden specifik forurening. Nedslagene skal udmåles, så beregningerne af grundværdien og ejendomsværdien tilpasses grundens og ejendom-



mens aktuelle handelsværdi.

Der er især to forhold, som kan begrunde, at der gives nedslag for forurening. Det ene er, at ejendommens udnyttelsesmuligheder begrænses i forhold til andre ejendomme som følge af forureningen. Det andet er, at der er udstedt eller i overskuelig fremtid kan forventes udstedt omkostningskrævende påbud til ejeren, f. eks. om oprydning.

Ved bedømmelsen af, hvorledes en given forurening påvirker ejendommens grundværdi, ses der i princippet bort fra, om den hidtidige anvendelse af ejendommen kan fortsætte uantastet. Dette tages der derimod hensyn til ved ansættelsen af ejendomsværdien.

Jordforurening påvirker en ejendoms grundværdi forskelligt efter, hvilken anvendelse af grunden, der ville være den økonomisk mest fordelagtige, hvis denne var ubebygget. Er den økonomisk fordelagtige anvendelse fabrikk eller lager, vil der ofte ikke være tilstrækkelig anledning til at nedsætte grundværdien på grund af forureningen. Ligger ejendommen derimod i et område, der er udlagt til en eller anden form for boligbyggeri, og vil grunden i ubebygget stand ikke umiddelbart kunne anvendes hertil, undersøges det, hvorledes begrænsningen i udnyttelsen må antages at påvirke grundens handelsværdi.

Som overvejende regel repræsenterer en ubebygget grund altid en eller anden værdi, selv om den ikke måtte kunne anvendes til det formål, som i øvrigt ville være mest fordelagtig efter grundens beskaffenhed.

Jordforurening påvirker også en ejendoms grundværdi forskelligt alt efter beliggenheden. I udbyggede byområder med stor efterspørgsel efter byggegrunde har en forurening mindre eller slet ingen betydning for prisfastsættelsen, medens det modsatte vil være tilfældet i tyndt befolkede områder med ringe efterspørgsel efter byggegrunde.

I praksis gives der sjældent forureningsnedslag for ejendomme, der er kortlagt på vidensniveau 1. Det skyldes for det første, at der alene er tale om en formodning om forurening, og for det andet at der som regel er tale om forurening af mindre alvorlig karakter. Vurderingsmyndigheden bør derfor anmode en ejer af en forurenede ejendom på vidensniveau 1 om at sandsynliggøre, at der er tale om en reel forurening eller at registreringen har medført et fald i handelsværdien, som vel at mærke kan tilskrives registreringen og ikke en almindelig afmatning af ejendomsmar-



kedet. En sandsynliggørelse kan f.eks. ske med en dokumentation af, at ejendommen har været udbudt til salg gennem en længere periode, uden at det har været muligt at sælge netop denne ejendom, medens øvrige ikke registrerede ejendomme i området sælges med sædvanlig liggetid. Hertil bør vurderingsmyndigheden søge opklaret, hvornår registreringen på vidensniveau 1 har fundet sted, og om ejeren har anmodet amtsrådet om at gennemføre tekniske undersøgelser, der kan føre frem til en registrering på vidensniveau 2, da sådanne undersøgelser efter anmodning skal gennemføres inden for 2 år efter at en ejer af en grund med bolig har fremsat anmodning derom, jf. jordforureningslovens § 7. En kortlægning på vidensniveau 2 eller tinglysning som affaldsdepot indebærer, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø, hvorfor vurderingsmyndigheden efter en konkret bedømmelse som oftest bør meddele et nedslag i grundværdien og eventuelt også i ejendomsværdien, specielt når der er tale om beboelsesejendomme. For så vidt angår erhvervsjendomme er udviklingen i det professionelle marked den, at en registreret forurening og foretaget miljøteknisk undersøgelse af en ejendom fører til bedre priser end for de ejendomme, hvor der ikke er foretaget en tilsvarende undersøgelse. Dette forhold skyldes en kombination af sikker viden om, hvad man har med at gøre og myndighedernes øgede fleksibilitet på området, hvor der i dag ikke kræves total oprensning ved registrering af forurening, og at man kan lade forurenede jord blive liggende på stedet, hvis man indkapsler det med ren jord ovenpå. Med andre ord er den økonomiske usikkerhed ved at overtage en forurenede ejendom væsentligt reduceret i forhold til tidligere. Såfremt der er tale om en diffus forurening, hvor der ikke sker nogen registrering i matrikelregistret, vil denne typisk omfatte hele det grundværdiområde, hvor ejendommen ligger, og forureningen skulle dermed afspejle sig i grundværdiniveauet, hvis den i det hele taget påvirker prisdannelsen."