

Miljø- og Planlægningsudvalgets høring om jordforurening
onsdag den 14. december 2005 kl. 12-00 – 15.00
Christiansborg (værelse S-092)

Jordforurening i historisk perspektiv

Chefkonsulent Lars Kaalund, Hedeselskabet, Miljø og Energi A/S

Mange af de beslutninger der læges op til i rapporten fra jordforureningsgruppen, er svar på problemer vi har kendt længe.

Det kan være svært at huske hvornår et emne kom frem i diskussionen, jeg har forsøgt at systematisere de skælsættende begivenheder i nedenstående tabel.

Diskussionerne af kriterier har stået på siden vedtagelsen af den første lov om jordforurening i 1983. Forslag til generelle principper for fastsættelse af forebyggende kriterier vil ikke stoppe diskussionerne, men give dem et fagligt udgangspunkt, til gavn for det fremadrettede arbejde.

Værditab er nutidens ord for det der i starten af 90'erne blev kaldt stavnsbinding. En række forsøg med nuancering af kortlægningen, oplysning og samarbejde med kreditgiverne har vist, at det er muligt at begrænse tabene ved salg af forurenede grunde. Det er min vurdering at køb/salg er muligt når myndighederne og kreditgiverne giver klart besked om forureningstilstanden og belåningsmulighederne. Køberne skal have besked om den (minimale) risiko der kan være forbundet med at bo på en forurenede grund, og på den baggrund træffer deres eget valg.

De administrative omkostninger har været voksende gennem årene, senest med Jordforureningslovens bestemmelser om jordstyring og kortlægning af diffuse forureninger. En forenkling af disse regler vil frigøre ressourcer til indsatsen mod de grundvandstruende punktkildeforureninger.

Regulering af området	År	Milepæle og vurderinger
Første lov om jordforurening, Kemikalieaffaldsdepotloven. Registrering og oprydning af <u>gamle</u> deponeringer af kemikalier før 1976. (omfatter ikke spild, og ikke olie)	1983	Forventet antal lokaliteter ca. 500.
	1986	
	1987	Antal lokaliteter vurderes til ca. 5-6.000
	1989	Københavns Kommune laver den første opgørelse af bly i overfladejord. Århus Kommune undersøger bly i jord fra daginstitutioner.
Affaldsdepotloven medtager Lossepladser, olieforurening og forurening forårsaget af spil.	1990	De første acceptkriterier laves for bly, PAH og olie/benzin.
	1991	Der laves udredninger om værditab.
Værditabsloven og Oliebranchens Miljøpulje.	1993	Miljøstyrelsen udgiver: Principper for fastsættelse af jordkvalitetskriterier.
	1995	Der laves acceptkriterier for 30 stoffer.
	1996	Det foreslås at der gives rådgivning til befolkningen i diffust forurenede områder.
Forbud mod deponering af jord i råstofgrave.	1997	Der kommer fokus på genanvendelse af lettere forurenede jord.
Jordforureningsloven. Tidsgrænserne ophæves, diffus forurening medtages, kortlægning indføres, jordstyring indføres.	2000	Amterne vurderer at mindst 80.000 lokaliteter skal kortlægges på V1 på grund af diffus forurening.
Forsikringsordningen for villaolietanke.	2001	Evaluering af værditabsordningen.
	2002	Realkreditinstitutterne siger at nuancering, minimal usikkerhed og reel oplysning vil mindske værditabet ved salg af forurenede boliggrunde.
	2003	Miljøministerens redegørelse vurderer at

Regulering af området	År	Milepæle og vurderinger
		8.500 lokaliteter skal renses. 55.000 ejendomme forventes kortlagt på V1, og 23.000 på V2. Fyns og Vestsjællands Amter indfører nuancering af V2 kortlagte lokaliteter.
Statsgaranterede lån til husejere der selv vil foretage oprydning.	2004	

Ny metode til vurdering af tjærestoffer og andre kræftfremkaldende stoffer

Chefkonsulent John Chr. Larsen, Danmarks Fødevarerforskning

Ved undersøgelser af kemiske stoffer for kræftfremkaldende effekt udsættes forsøgsdyr for meget høje daglige doser gennem hovedparten af deres levetid. Udfordringen er herefter at fortolke de mulige konsekvenser for mennesker, der som regel udsættes for langt lavere doser. For de stoffer, der som tjærestofferne (PAH) er både kræftfremkaldende og genotoksiske (kan reagere med arveanlæggene), har der gennem årene været anvendt forskellige metoder.

Tidligere har nogle anvendt matematiske modeller til at forlænge dosis respons kurven fra dyreforsøgene, hvor der har været vist en sammenhæng mellem dosis og øget hyppighed af tumorer, ned til de doser mennesker udsættes for. Der er nu blandt eksperter enighed om, at matematiske modeller kun bør anvendes inden for det eksperimentelle dosisområde, og at der ikke er videnskabeligt belæg for at anvende dem til at ekstrapolere ned til de langt lavere dosisområder, som normalt er relevante for mennesker. Andre har brugt at estimere et udgangspunkt på dosis-respons kurven, for eksempel den dosis, der giver 25% øget kræftforekomst i forsøgsdyrene, og så foretaget en lineær ekstrapolation ned til 0-risiko for at beregne en risiko for eksempel på ét kræfttilfælde per million. Denne lineære ekstrapolation er imidlertid ikke videnskabeligt begrundet, og fører i langt de fleste tilfælde til helt overdrevne estimater af kræftisiko; estimater, der af mange fejlagtigt opfattes som reelle risici.

Den Europæiske Fødevarer Autoritets (EFSA) Videnskabelige Komite har foreslået, at vurderingen af genotoksiske og kræftfremkaldende stoffer tager udgangspunkt i fastsættelse af benchmark dosis for en 10% forøgelse af kræfttrisikoen i dyreforsøg (BMD10; konkret foreslås det at anvende BMDL, som er den statistiske nedre 95% konfidensgrænse for BMD10). Efterfølgende foretages en beregning af "Margin of Exposure" (MoE), der er forholdet mellem BMDL og et estimat af mennesker eksponering for det pågældende kemiske stof. Størrelsen af MoE kan anvendes af myndighederne ved prioriteringen af den konkrete indsats, forstået på den måde, at eksponering for et stof med en lav MoE generelt bør betragtes med større alvor end eksponering for et stof med en høj MoE. EFSA's Videnskabelige Komite har indgående diskuteret hvor stor denne MoE generelt bør være og foreslår, at dersom et stofs MoE er 10.000 eller højere, så vil eksponeringen kunne anses for at medføre en lav risiko, og derfor have lav prioritet med hensyn til håndteringstiltag.

FAO/WHO's ekspertgruppe JECFA foretog ved sit møde i februar 2005 en risikovurdering af PAH i fødevarer og anvendte kriterier svarende til det, der nu er foreslået af EFSA. JECFA anvendte benz(a)pyren (BaP) som markør for de alle PAH og beregnede MoE til 25.000 for gennemsnit- (4 ng BaP/kg lgv/dag) og 10.000 for højt-eksponere personer (10 ng BaP/kg lgv/dag), og vurderede, at de estimerede indtagelser af PAH var "of low concern for human health".

Det Australske og New Zealandske National Health and Medical Research Council (NHMRC) har foreslået at tage udgangspunkt i BMD5 i stedet for BMDL10. Australske forskere har så i forbindelse med jordforurening med benz(a)pyren fastsat en "guideline dosis" på 80 nanogram BaP/kg lgv/dag med en sikkerhedsfaktor på 4500. Denne vurdering blev anvendt i Miljøstyrelsens rapport fra 25. maj 2005 til at fastsætte en tolerabel daglig indtagelse for BaP som markør for PAH på 8 ng BaP/kg lgv/dag.

Sundhedsmæssige vurderinger

Ledende embedslæge Anders Carlsen, Viborg Amt

Sundhedsstyrelsen har via deltagelse i Kriteriegruppen og i styregruppen for fastsættelse af kvalitetskriterier rådgivet Miljøstyrelsen om sundhedsmæssige forhold. Sundhedsstyrelsen har i gruppen været repræsenteret af embedslæger med særlig indsigt i miljømedicin.

Af kriteriegruppens kommissorium fremgår bl.a. ”at gruppen i sit arbejde skal tage hensyn til principperne på andre områder, herunder internationale principper. Kortlægningskriterierne skal:

- ligge på et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau
- bidrage til understøttelsen af befolkningens sundhedstilstand også set i relation til de øvrige kilder, der påvirker befolkningens sundhedstilstand... ”

Sundhedsstyrelsen er enig i de sundhedsmæssige vurderinger i Kriteriegruppens afrapporterede dokumenter, herunder ”Vurdering og forslag til kortlægningskriterier” og vedrørende sundhedsbaserede kvalitetskriterier.

De ændrede kortlægningskriterier vil medføre, at den berørte befolkning i diffust forurenede områder (som foreslås områdeklassificeret) tidligt og løbende vil modtage information og rådgivning i modsætning til i dag, hvor information og rådgivning først finder sted i takt med, at forurenede områder undersøges og eventuelt registreres.

Der lægges særlig vægt på beskyttelsen af børn ved at prioritere indsatsen ved boliger, børneinstitutioner og legepladser.

For punktkildeforureninger vil de ændrede kortlægningskriterier ikke betyde ændringer, idet der fortsat skal gives information og rådgivning, når en grund er undersøgt og forureningen fundet til at ligge i rådgivningsintervallet, selv om der ikke sker kortlægning.

Vedrørende kvalitetskriterier for bly og tjærestoffer (PAH) er Sundhedsstyrelsen opmærksom på, at en ændring af kvalitetskriteriet for bly ikke er realistisk mulig, da værdien på 40 mg/kg jord ligger tæt på baggrundsniveauet.

Vedrørende PAH tager Sundhedsstyrelsen til efterretning, at eksperter på området, både i Danmark og internationalt på baggrund af nyere viden har peget på den vurdering, som fører til det foreslåede højere kvalitetskriterium.

Afskæringskriterierne for bly og PAH er på et niveau, så risikoen ved at fær-des på den forurenede grund under afskæringskriteriet dels er af højst samme størrelsesorden, som f.eks. kan ses ved indtagelse fra fødevarer, og dels kan reduceres svarende til, at kvalitetskriterierne var overholdt, ved benyttelse af enkle forholdsregler via information og rådgivning.

Samlet er det Sundhedsstyrelsens vurdering, at de nye kriterier for kortlægning og de nye kvalitetskriterier for bly og PAH ligger på et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau og vil betyde, at en større del af den berørte befolkning vil blive informeret og modtage rådgivning om, hvordan man kan reducere udsættelsen for den forurenede jord.

Hvilke beslutninger tager vi, når vi fastsætter kvalitetskriterier, og hvor (u)sikre er vi på dem?

Afdelingsleder Lizzi Andersen, DHI

Behovet for at tage reglerne for kortlægning af jordforurening op bunder så vidt jeg kan se i følgende:

- Nogle borgere får problemer med belåning og salg af deres ejendom p.g.a. jordforurening
- Mange borgere – og også amternes embedsmænd samt de bevilgende politikere – bliver frustrerede over problemets omfang, og den tid det tager, inden man med sikkerhed har taget stilling til om alle potentielle grunde er forurenede eller ej, og endnu længere tid inden der kan blive gjort noget ved det.

Det første problem synes nu med den udarbejdede undersøgelse at være mindre, end det kunne synes, selvom der stadig vil være folk i på anden måde mindre attraktive områder/enkeltboliger, som stadig også vil blive påvirket af jordforurenings-problemstillingen. Nuanceringsmetoderne synes også at have reduceret problemet.

Det andet problem er straks værre, og har medført et stort ønske om at ændre måden at kortlægge på og grundlaget herfor. Jordforureningsgruppen er kommet med gode forslag til grænser for sagsbehandlingstid, således at usikkerheden kan mindskes, og til en mere enkel kortlægningsmetode rettet mod de diffuse forureninger i byområderne, hvilket tilsvarende vil mindske den tid, det vi tage at få alt kortlagt.

Gruppen udtrykker i den sammenhæng, at hvis det hidtil høje beskyttelsesniveau skal fastholdes, vil det være en forudsætning, at det man hermed karakteriserer som diffus forurening også kan karakteriseres som lettere forurening. Lettere forurening defineres i denne sammenhæng, som forureningsniveauer mellem det forebyggende niveau (de hidtidige jordkvalitetskriterier) og de hidtidige afskæringskriterier, som man for lavmobile stoffer fremover vil gøre til kortlægningskriterier. Med andre ord skal forureningen i hovedparten af de områder, der fremover karakteriseres som diffust forurenede ligge i mellem disse to kriterieniveauer; hvis forureningen er for lav i forhold til disse kriterier, er der ingen grund til at kortlægge, hvis den er for høj, er man nødt til at foretage en kortlægning på enkeltgrundsniveau alligevel.

Det er her fastlæggelsen af kriterierne bliver så vigtig.

Fastsættelse af kvalitetskriterier er forbundet med en lang række af beslutninger, hvoraf de fleste har et direkte eller indirekte politisk grundlag, som også understreget flere gange i kriteriegruppens rapport:

- Hvilke data om toksisk effekt tages der udgangspunkt i?
- Hvor sikre opfattes dataene som værende, og hvilken sikkerhedsfaktor skal der derfor bruges?
- Hvor stor en livstidsrisiko vil man acceptere?
- Hvilken beregningsmetode vil man acceptere?
- Hvor stor en mængde vurderes det, at den relevante befolkningsgruppe udsættes for gennem det pågældende medie?
- Hvor stor en andel af den samlede acceptable påvirkning må komme fra det pågældende medie?
- Og for afskæringskriteriet: hvor stor en forskel/faktor skal der være mellem det forbyggende niveau og afskæringsniveauet (=lig kortlægningsniveauet fremover)?

Jordforureningsgruppen har bl.a. haft følgende forudsætninger for sit arbejde:

- Der skal tages udgangspunkt i den konkrete risiko
- Det hidtidige høje beskyttelsesniveau skal fastholdes.

I kriteriegruppens anbefalinger er bl.a. følgende angivet som grundlag for at fastholde beskyttelsesniveauet.

- Der skal tages udgangspunkt i en beskyttelse af hovedparten af befolkningen (dette vil fagsprog betyde, at man tager udgangspunkt i de data, der gælder for 95 % af gruppen)
- Der tildeles 10 % af den samlede tilladelige dosis til hvert medie (luft, vand, jord).
- Hvis man vil fravige dette, skal man enten gå ud fra størstedelen af befolkningen, samtidigt med at man accepterer, at en større andel af forureningen kommer fra det forurenede medie, det handler om; eller hvis man vil tage udgangspunkt i gennemsnittet, skal man kun tildele 10 % af den tilladelige påvirkning til det pågældende medie (f.eks. jord).

Kriteriegruppen nævner også, at for kræftfremkaldende stoffer vil den eksisterende påvirkning fra pandestegning i dag svare til 1 kræfttilfælde mere per 10.000 personer. luftforurening til 1 kræfttilfælde mere per 100.000 personer, mens jordforurenings-

kriterierne hidtil har taget som udgangspunkt, at de kun måtte medføre 1 kræfttilfælde mere per 1.000.000 personer.

Det nævnes endvidere, at de nye forslag til kriterier for bly og PAH, vil bringe de danske afskæringskriterier (= de foreslået nye kortlægningkriterier) på niveau med de tyske kriterier, men over de svenske. I Danmark har man for de fleste lavmobile stoffer, hvor man har fastsat afskæringskriterier, regnet med en faktor 10 til forskel mellem det forebyggende kriterium og afskæringskriteriet, mens man i Sverige anvender en mindre forskel.

I forbindelse med fastsættelsen af forslaget til kriteriet for PAH har man anvendt følgende forudsætninger:

- Man har anvendt ét (meget omfattende) studie fra én forskningsgruppe
- Man har anvendt en sikkerhedsfaktor på 4500
- Man har anvendt en beregningsmetode, der tager udgangspunkt i, at der observeres 5 % flere kræfttumorer (er mest et beregningsteknisk spørgsmål)
- Metoden tager ikke udgangspunkt i fastsættelse af en livstidsrisiko, og det er ikke angivet hvilken livstidsrisiko, den forventes at medføre
- Der tages udgangspunkt i et gennemsnitligt jordindtag
- Indtaget fra jord tildeles 50 % af den samlede tilladelige påvirkning.

Det er som nævnt af kriteriegruppen, disse forudsætninger I som politikere skal tage stilling til. Nogle af dem synes umiddelbart at være i modsætning til kriteriegruppens principielle anbefalinger samt de oplysninger, der i øvrigt er givet om andre kilders betydning. Der kan være anden information, som underbygger disse valg.

I sidste ende vil både en hævnning af blykriteriet og PAH kriteriet betyde en øget belastning af befolkningen. Til gengæld vil man få en enklere og mere gennemskuelig administration af forurenede arealer, og en bedre sammenhæng mellem kortlægning og faktisk oprydningsindsats.

Jordforureningslovens system – hvad betyder de påtænkte ændringer?

Jurist Pouel Pedersen, Københavns Kommune

Jordforureningslovens forskellige regelsæt (se oversigt næste side) indeholder på en række områder en afbalancering af modstående hensyn. Når der ændres i reglerne, er det vigtigt, at man har sørget for, at disse balancer ikke bliver forrykket på en u hensigtsmæssig eller utilsigtet måde.

Tre vigtige balancer

Kortlægning af forurenede grunde er et centralt begreb i loven, både når vi skal finde, fjerne og forebygge forureningen. Når man som foreslået lempet på kriterierne for kortlægning og ikke kortlægger al forurening, har det derfor en række følgevirkninger. Især tre vigtige balancer bliver påvirket:

1. Forholdet mellem sælger og køber

Hvis vi er for flinke ved grundejeren og kortlægger for lidt, går det ud over køberen og kreditforeningen. Kortlægningen er en varedeklaration, som omverdenen skal kunne stole på.

Udvalgets forslag er afbalanceret:

- Lettere forurening kortlægges ikke, men borgerne får information om at jorden i byerne ikke er ren.
- Boligejerne får en nuancering af kortlægningen, hvis forureningen har ingen eller mindre betydning for den nuværende boliganvendelse.
- Der kommer en vejledning om bagatelforurening, der ikke skal kortlægges

2. Forholdet mellem developere og de kommende beboere

Hvis vi er for flinke ved investorer og developere, går det ud over beboerne. Ejere og lejere i nye boliger skal kunne stole på, at jorden er uden risiko på opholds- og legearealer. Jord i børneinstitutioner skal være uden risiko.

Udvalgets forslag er afbalanceret:

- Når lettere forurenede arealer ikke kortlægges, slipper bygherrerne for at søge om tilladelse til nye boliger m.v. I stedet skal det gælde overalt, at jorden skal være ren ved nye boliger og børneinstitutioner.

3. Forholdet mellem entreprenøren og naturen

Hvis vi er for flinke ved entreprenøren, der flytter forurenede jord, går det ud over naturen. Forurenede jord må ikke havne på de forkerte steder og skabe ny forurening på rene arealer, på marker og i naturen.

Udvalgets forslag er afbalanceret:

- Selv om lettere forurening undgår kortlægning, skal der stadig være regler, der sikrer, at jorden kommer på de rigtige steder hen.

I det følgende er vist en samlet skematisk oversigt over jordforureningslovens system og de nye forslag:

Jordforureningslovens system og de nye forslag

Jordforureningsloven går ud på at **finde, fjerne** og **forebygge** forurening.

Eller sagt på en anden måde:

Loven har 3 sæt regler, regler om **oplysning, oprydning** og **omtanke**.

1. Oplysning om, at et areal er forurenede

Reglerne om amternes **kortlægning**

på vidensniveau 1 eller vidensniveau 2

Langt over halvdelen af de faktisk forurenede grunde mangler at blive kortlagt. Her er lettere forurening i byområder ikke medregnet.

Kortlægningen tjener til oplysning for

- amterne, der skal rydde op
- grundejeren
- ejendomsmarkedet – købere, långivere (varedeklaration)

Forslag til nye regler

- Nuancering af kortlægningen for boliggrunde – F0, F1 eller F2
- Grunde med lettere forurening undgår kortlægning (byområder – op mod 100.000 grunde)
- Borgerne får information om, hvad de kan gøre ved forurening i byen

2. Oprydning – den offentlige indsats

Amterne undersøger og renser op for ca. 200 mio. kr. årligt. Det værste først.

3. Omtanke ved nye aktiviteter – den private indsats

Private aktører undersøger og renser op for min. 250 mio. kr. årligt

som følge af lovens **forebyggende** regler:

- pligt til at indhente tilladelse med vilkår ved etablering af nye boliger, børneinstitutioner og offentlige legepladser på kortlagte arealer
- pligt til at anmelde og få anvist forurenede overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder, inden jorden køres væk

Sikrer, at

- nye boliger og børnehaver mv. er uden forureningsrisiko
- forurenede overskudsjord ikke havner i naturen eller på andre rene arealer

Forslag til nye regler

- generel regel om 50 cm ren jord ved nye boliger og børnehaver mv.
- jord fra lettere forurenede områder er omfattet af anmeldepligten

Enklere administration af jordforurening, bedre styr på byforurening og modvirkning af ulemper for borgerne

Kontorchef Hans Fredborg, Viborg Amt

Det kortlægningsssystem, som blev indført med den nye jordforureningslov ved årtusindeskiftet, er et godt og effektivt system til at administrere den jordforurening, som kræver offentlig indsats. Det er med til at sikre grundvandet, så forurenede jord fra byerne ikke køres ud i drikkevandsområderne. Kortlægningssystemet sikrer også, at der er lettilgængelig viden om den del af jordforureningen, der kan trænge ind i boligerne eller påvirke børn der leger i forurenede områder.

Hele den offentlige indsats, og dermed kortlægningen, er imidlertid rettet mod at fjerne de værste forureninger først. Det betyder at der kan gå meget lang tid inden boligejere i byerne får afklaret om deres matrikler skal kortlægges. Hvis kortlægningen skulle fremrykkes, ville det betyde at midler skulle flyttes fra blandt andet grundvandsindsatsen til undersøgelser af lettere forurening i byerne.

Det har derfor været et mål for jordforureningsgruppen at finde en erstatning for kortlægningen i de lettere forurenede områder. Det nuværende forslag når langt af vejen mod en enklere administration af jordforureningen i byområderne, som modvirker ulemper for boligejerne, uden at gå på kompromis med beskyttelsesniveauet. Det forudsætter at alle elementerne i lovforslaget vedtages.

Man kan spare penge og fjerne negative konsekvenser for boligejere på lettere forurenede grunde, der hvor der sjældent er offentlig indsats, ved at fjerne kortlægning af lettere forurenede jord. Det er en forudsætning at det er sundhedsmæssigt forsvarligt at ændre grænseværdien for tjærestoffer og undlade kortlægning af de lettere forurenede områder. Det er en konsekvens af kriteriegruppens arbejde at forebyggelsesniveauet ikke bør ændres.

Hvis vi derfor skal sikre, at dette ikke betyder at vi samtidig opgiver det nuværende beskyttelsesniveau, må vi til gengæld have en anden mulighed for at styre jordstrømme og mulighed for at sikre, at nye følsomme anlæg (børnehaver og lignende institutioner og boliger) i fremtiden er uden jordforurening.

Dette kan de foreslåede ændringer af jordforureningsloven sikre ved at indføre en anmeldeligt for jordflytning i byzonen. Byzonen er valgt som en enkel, let forståelig grænse, som ligger langt fra enkeltejendomme. Det er den bedste afgrænsning, hvis vi vil sikre boligejerne mod negative konsekvenser. De ændringer som er foreslået skal

samtidig sikre den forebyggende indsats ved alle byggerier til følsom anvendelse. Dette skal kombineres med en rådgivning af de berørte borgere.

Hvis vi vil sikre, at dem der flytter den forurenede jord følger de nye regler og opfører sig fornuftigt i fremtiden, er det nødvendigt at forenkle reglerne og administrationen af dem mest muligt. Det nye forslag skaber rammerne, men må følges op af en revision af anmelderbekendtgørelsen og genanvendelsesbekendtgørelsen. Sidstnævnte skal give bredere muligheder for genanvendelse af lettere forurenede jord.

Der sker som nævnt en forenkling for borgerne ved at fjerne kortlægningen fra de lettere forurenede områder. Desuden er der lagt op til at forkorte den tid det må tage at gennemløbe undersøgelser og sagsbehandling i forbindelse med den offentlige indsats. Endelig vil det hjælpe både købere og sælgere af huse at der indføres en nuancering af kortlægningen, så kreditgiverne bedre kan vurdere husenes kreditværdighed.

Realkreditbelåning af kortlagte ejendomme, og nuanceringsystemets betydning herfor

Advokat Trineke Borch Jacobsen, Realkreditrådet

Realkreditlån

Realkreditlån er langfristede lån mod tinglyst pant i fast ejendom.

Kapitalfrembringelsen sker ved udstedelse af realkreditobligationer på Fondsbørsen.

Realkreditinstitutternes virksomhed er reguleret i Lov om Realkreditlån og

Realkreditobligationer mv, samt i Lov om Finansiell virksomhed, og en række bekendtgørelser.

Systemet forudsætter, at lånet er sikret ved det tinglyste pant. Pantet udgør sikkerheden for lånet, hvis låntager misligholder sine forpligtelser. Lånet skal kunne indfries med det provenu, som ejendommen indbringer på tvangsauktion – eventuelt ved realkreditinstituttets efterfølgende videresalg efter hjemtagelse på tvangsauktion.

Det forudsætter, at pantet er omsætteligt på ejendomsmarkedet, og at man med en høj grad af sikkerhed kan fastsætte pantets omsætningsværdi i fri handel – det vil sige pantets markedsværdi. Værdiansættelse af ejendommen, der ønskes belånt, er central for behandlingen af en lånesag, og lovgivningen beskriver udførligt, hvordan værdiansættelsen og dermed markedsværdien fremfindes.

Forurening

Når man kortlægger en jordforureningsforekomst, eller mistanke herom, på en ejendom er problemets omfang:

- Hvad er det?
- Hvor meget?
- Og er det farligt?

I reglen ganske uafklaret. Dette indebærer i sig selv, at ejendommen indeholder nogle udfordringer i forhold til at få udredt den tekniske og juridiske status. Også den praktiske betydning for ejendommen er i reglen uafklaret i forhold til:

- Kan den anvendelse, der oprindeligt har været forudsat for ejendommen, fortsætte?
- Hvori består de nødvendige afhjælpningsforanstaltninger?
- Og hvilke omkostninger er der forbundet med at foretage den fornødne afhjælpning?

Usikkerheden i forhold til teknik, jura – herunder offentlige myndigheder – samt anvendelse, herunder sundhedsmæssige implikationer, afhjælpning og de forbundne omkostninger påvirker efterspørgslen især ved beboelsesejendomme.

Det udtrykkes på salgspriserne. De falder, og ofte vil det endda være svært overhovedet at fastlægge en realistisk markedspris, fordi der er for mange ”ubekendte” ved ejendommen. Samlet ses en negativ markedsreaktion.

Dermed vanskeliggøres værdiansættelsen af den faste ejendom, og markedsreaktionen påvirker direkte belåningsmulighederne, fordi realkreditinstitutterne, i følge realkreditlovgivningen skal sikre sig, at ejendommen frembyder sikkerhed for det ydede lån, i og med at ejendommen skal kunne omsættes relativt hurtigt, og til en nogenlunde forudsigelig pris.

Kortlægning på V2

Med en kortlægning på vidensniveau 2 slås fast, at der er en forurening, - desværre ofte i en form, der er forbeholdt de teknisk indviede. Ofte mangler man brugbar viden om, hvad det betyder for ejendommen, at den er forurenet, og registreret på V2.

Ligeledes om, hvorvidt tilstanden har fundet sit leje. Kan oplysningerne om forureningen ikke omsættes til viden om konkrete konsekvenser for ejendommen bliver vurderingen både svær og usikker, og så stiger risikoen for et afslag på lånet.

Nuanceringsystemet

En V2-kortlægning kan dække over betydelige forskelle i omfang, intensitet mv af forureningen. Men kortlægningssystemet sonderer ikke op i undergrupper indenfor kategorien V2.

Der er udviklet en nuanceringsmodel med 3 undergrupper. F0, F1 og F2 inddeler V2-kortlagte ejendomme i kategorier, hvor F0 er den mindst belastende, og F2 den mest belastede.

I praksis er det relevante for både instituttet og køber, hvordan forureningen påvirker (indskrænker) anvendelsen af ejendommen.

Det være sig i form af forholdsregler:

- af hensyn til sundhed,
- i forhold til afværgeforanstaltninger,
- i forhold til byggearbejder med gravning,
- og håndtering af den jord, der graves op, og skaffes bort.

Det teoretisk/tekniske udredningsarbejde skal institutterne sjældent bruge, og nuanceringsystemet byder på en genvej fra den tunge teknik/teori til konkret praktik. Det passer godt til den standardiserede sagsbehandling, som realkreditinstitutternes aktivitet forudsætter.

Det er da også tilbagemeldingen, at *ordningen letter kommunikationen*.

Nuanceringsystemet har snart 2 år på bagen, og ses fra realkreditens side som et skridt hen i mod en normalisering af mange af de forurenede ejendomme, fordi det letter prissætningen/værdiansættelsen af ejendommen. Ikke nødvendigvis til en pris, som ikke afspejler forureningen, men til en pris, som holder.

Retlig regulering af boligejernes situation

Advokat Håkun Djurhuus, medlem af Advokatrådets Miljøretsudvalg

I forhold til boligejerne foreligger der på jordforureningsområdet navnlig tre områder, hvor de nugældende regler ikke fungerer tilfredsstillende:

1) Villaolietankforureninger

Forsikringsordningen i Jordforureningslovens § 48 og § 49 fungerer ikke tilfredsstillende. I praksis sker der det, at forsikringsselskabet Topdanmark, der på Oliebranchens vegne forestår forsikringsdækning ved villaolietankforureninger, oftest lægger op til, at der alene skal gennemføres en partiel oprensning, hvorved der efterlades en, ofte betydelig, restforurening, der påvirker ejendommens salgbarhed og værdi.

Udgangspunktet i både Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven er det såkaldte genoprettelsesprincip, og dette princip er da også direkte lovfæstet i Jordforureningslovens § 48, hvorefter forureningen skal fjernes og den hidtidige tilstand genoprettes.

I praksis fremkommer Topdanmark og Topdanmarks entreprenør, Oliebranchens Miljøpulje, imidlertid ofte med indvendinger mod påbud om genoprettelse, idet man henviser til det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip, hvorefter der ikke må være et misforhold mellem på den ene side den miljømæssige gevinst ved oprensning og på den anden side de hermed forbundne omkostninger. Ofte trues kommunerne med erstatningskrav, såfremt de meddeler eller fastholder påbud om fuldstændig oprensning i henhold til genoprettelsesprincippet.

Problemstillingen har givet anledning til en lang række klagesager, der p.t. verserer hos henholdsvis Miljøstyrelsen og Miljøklagenævnet, ligesom der verserer retssager vedrørende spørgsmålet.

Da spørgsmålet ultimativt formentlig vil skulle afgøres af Højesteret, er der ikke udsigt til, at spørgsmålet endeligt afklares før måske om flere år. Dette efterlader boligejerne i en meget vanskelig situation, hvis omfang næppe var forudset da JFL blev vedtaget.

2) Værditabsordningen i Jordforureningsloven fungerer ikke i praksis

Oprensninger i henhold til værditabsordningen indebærer sædvanligvis alene en partiel oprensning, hvorefter der efterlades en ofte betydelig restforurening på en ejendom.

Hertil kommer det væsentlige problem, at ventetiden på at komme i betragtning til en værditabsoprensning, med de nugældende bevillinger, er mere end 20 år ifølge de tal, jeg senest er blevet bekendt med.

Det bør dog nævnes, at de vedtagne bestemmelser om lånemuligheder har forbedret boligejernes situation i forhold til ordningen.

3) Kortlægning af boligejendomme i byområder

I henhold til de gældende regler og Miljøstyrelsens kortlægningsvejledning skal også diffust forurenede beboelsesejendomme i byområder kortlægges i henhold til Jordforureningslovens §§ 4 og 5. Dette vil indebære en voldsom administrativ belastning af miljømyndighederne, ligesom der må forventes omfattende protester fra berørte boligejeres side.

Det noteres med tilfredshed, at der nu lægges op til en ændring på dette område.