

# Professor, dr. jur. Peter Pagh

Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg  
Christiansborg  
1218 København K

Miljø- og Planlægningsudvalget  
L 213 - Bilag 4  
Offentligt

Den 21. april 2006

## Vedr.: Lovforslag L 213 om ændring lov om jordforurening

Jeg tillader mig herved at rette henvendelse til udvalget i forbindelse med Folketingets behandling af ovennævnte lovforslag. Den konkrete anledning er, at en række udtalelser til pressen i de seneste dage i anledning af Vestre Landsrets dom af 19. april 2006 giver indtryk af, at lovforslaget skulle ændre på, i hvilket omfang en sælger af en ejendom, som senere viser sig forurenet, kan blive økonomisk forpligtet i forhold til køber af samme ejendom. Som det vil fremgå nedenfor, er der ikke belæg for en sådan antagelse, hvorved jeg tillige vedlægger kopi af landsrettens dom til udvalgets orientering. For god ordens skyld bemærkes, at jeg intet har haft med denne sag at gøre.

Hertil kommer, at oplysningerne i bemærkningerne til det fremsatte lovforslag om reguleringen af grænseværdier for forurenet jord er misvisende, hvorfor jeg ligeledes har fundet anledning til at kommentere dette forhold.

1. I forhold til salg af ejendomme, som senere viser sig forurenede, er der af uklare årsager opstået den vildfarelse, at det er den offentlige forureningskortlægning, der så at sige er "skurken" og påfører et større økonomisk tab, som køber herefter kan gøre gældende mod sælger.
2. Når dette må afvises, beror det på følgende. Forholdet mellem køber og sælger af ejendomme reguleres ikke af jordforureningsloven, men af aftalen om køb af ejendom. Når en senere forurening kan give anledning til at køber har en berettiget indsigelse mod sælger, skyldes det, at købere af ejendomme i de fleste tilfælde forudsætter, at ejendommen ikke er forurenet. Viser det sig efter købers overtagelse af ejendommen, at denne er forurenet, foreligger der følgelig en såkaldt skjult mangel. Vidste sælger eller burde sælger vide, der var en sådan mangel, er sælger erstatningsansvarlig over for køber, da sælger i givet fald skulle oplyse køber herom. Dette betyder, at sælger skal betale for købers oprydning af ejendommen og de tab, som dette måtte påføre køber.

3. I de fleste tilfælde ved hverken sælger eller køber, at ejendommen er forurennet - hvilket ligeledes er forudsat i sagen fra Vestre Landsret. I disse tilfælde er spørgsmålet, om køber eller sælger skal bære risikoen for en mangel. Her er en hundredårig fast retspraksis, at hvis der er tale om en væsentlig værdiforringende mangel, har sælger risikoen, hvorfor sælger skal give køber et forholdsmæssigt afslag, der svarer til, hvad køber ville have betalt, hvis køber kendte til den skjulte mangel. Derimod er det købers risiko, hvis der ikke er tale om en væsentlig værdiforringende mangel. På dette punkt må jordforurening sidestilles med enhver anden skjult mangel, som mangelfuld fundering, problemer med tagkonstruktion, el-installationer eller andre skjulte mangler. Lægges det som i sagen fra Vestre Landsret til grund, at forureningen udgjorde en væsentlig værdiforringende mangel ved købers erhvervelse af ejendommen, vil domstolene ikke have anden mulighed end at pålægge sælger at betale et forholdsmæssigt afslag udregnet på grundlag af de ovenfor anførte kriterier.
4. I lyset af det anførte har forureningskortlægningen ikke anden betydning, end at den kan bidrage til at gøre køber bekendt med skjulte mangler. Derimod er de rådighedsbegrænsninger, som følger af forureningskortlægning efter købet, uden betydning for, om køber kan kræve kompensation fra sælger. Det er forureningen - og ikke forureningskortlægningen - der udgør den skjulte mangel. Det, som domstolene bedømmer i disse sager mellem køber og sælger, er derfor alene, hvad ville køber have betalt, hvis køber kendte til den konstaterede forurening. Dette må fastsættes på grundlag af en retrospektiv bedømmelse af markedsprisen, hvilket nødvendigvis må være behæftet med en vis usikkerhed.
5. I en periode har markedsprisen reageret meget voldsomt på oplysning om forurening, hvilket de af Miljøstyrelsen udmeldte grænseværdier for forureningskortlægning i høj grad har medvirket til. Som det anføres i Vestre Landsrets dommen, er overskridelse af grænseværdierne opfattet som udtryk for, at der forelå en sundhedsrisiko, som det var nødvendigt at eliminere. I den forstand har de af Miljøstyrelsen fastsatte grænseværdier haft en væsentlig indvirkning på markedsprisen.
6. Noget andet er, at Miljøstyrelsen med de valgte grænseværdier og kriterier for kortlægning har skabt en grotesk situation, da grænseværdierne er sat så lave, at man alvorligt må rejse spørgsmål ved, om dette burde have betydning for markedsprisen, da den overvejende del af ejendomme i byzone efter disse kriterier må anses som forurennet. Problemet for domstolene er, at det ikke tilkommer domstolene at korrigere markedspriser for irrationel adfærd, hvorfor domstolene i relation til forholdsmæssigt afslag for forurenede ejendomme har været henvist til markedets luner. Og selv om det unægtelig kan forekomme uhensigtsmæssigt, at Miljøstyrelsen har anført sådanne vejledende grænseværdier, forekommer det næppe sandsynligt, at Miljøstyrelsen kan drages erstatningsmæssigt til ansvar for de uheldige konsekvenser, som dette har haft.
7. Såfremt Folketinget ønsker at undgå, at uskyldige sælgere af forurenede ejendomme

rammes af markedets vilkårlige luner i forhold til forurenende ejendomme, er den eneste mulighed - så vidt jeg kan bedømme - at indføre en obligatorisk forsikringsordning. En sådan ordning vil så at sige pulverisere tabet for forurenede ejendomme på alle ejendomshandler. Men om dette er ønskelig, er naturligvis en politisk afgørelse.

8. Det følger af det ovenfor anførte, at det fremsatte lovforslags eneste mulige konsekvens for sælgers ansvar ved handel med forurenede ejendomme er en mere indirekte påvirkning af den fremtidige markedspris. Derimod vil ændringen ikke have betydning for sælgers pligt til at betale forholdsmæssigt afslag for forurenede ejendomme, der er solgt tidligere. Dette skyldes, at det er forureningens påvirkning af markedsprisen på salgstidspunktet, der principielt er bestemmende for udmåling af det forholdsmæssige afslag, som det ligeledes anføres i Vestre Landsrets dom.
9. Oplysningerne om grænseværdier i bemærkningerne til lovforslaget giver anledning til enkelte særskilte bemærkninger. Det anføres i slutningen af bemærkningernes afsnit 1.2, at kvalitetskriterier og afskæringskriterier er fastsat på grundlag af miljøbeskyttelseslovens § 14, stk. 1, hvorfor der ikke kræves lovændring. Hertil må bemærkes, at dette hjemmelsgrundlag er noget overraskende, idet jordforureningslovens § 15, nr. 5 indeholder en udtrykkelig bemyndigelse til, at Miljøministeren fastsætter kriterier for forureningskortlægning. Da jordforureningslovens § 15, nr. 5 har karakter af en specialregel, som netop regulerer kriterier for forureningskortlægning, er det uforståeligt, at Miljøstyrelsen har anvendt en hjemmel i en anden lov, der netop ikke regulerer forureningskortlægning. Der kan derfor selvstændigt rejses tvivl om gyldigheden af Miljøstyrelsens vejledning. Det er derimod korrekt, at en ændring af bindende grænseværdier og kriterier for kortlægning ikke kræver lovændring, men dette beror således på en anden lovbestemmelse end den, som anføres i bemærkningerne til lovforslaget.
10. Det anføres i slutningen af bemærkningernes afsnit 1.3, at efter forslag fra Miljøstyrelsen, Sundhedsstyrelsen og Embedslægen har Miljøministeren

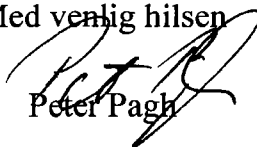
*“i forståelse med et bredt udsnit af Folketingets partier, besluttet at hæve tjærekriteriet med en faktor 3. Miljøstyrelsen har den 22. december 2005 skriftligt underrettet samtlige kommuner og amter om ændringen af tjærekriteriet, og ændringen er dermed trådt i kraft.”* (min fremhævelse).

Til denne oplysning må bemærkes, at det er korrekt, at Miljøministeren efter jordforureningslovens § 15, nr. 5 har en sådan kompetence til at hæve grænseværdierne, og at det ligeledes er korrekt, at Miljøstyrelsen den 12. december 2005 har udsendt den anførte skrivelse til amter og kommuner. Det er imidlertid ikke korrekt, når det hævdes, at ændringen dermed er trådt i kraft. Problemet er i korthed, at når Miljøministeren udnytter bemyndigelsen i jordforureningslovens § 15, nr. 5 til at fastlægge bindende regler for alle borgere og myndigheder, kan det ikke ske ved en skrivelse. Sådanne

bindende regler har nemlig kun retskraft, hvis de offentliggøres som bekendtgørelse i overensstemmelse med lov om Lovtidende, hvilket Miljø- og Planlægningsudvalget meget hurtigt vil kunne få bekræftet ved en henvendelse til Justitsministeriets lovafdeling.

Til udvalgets orientering tillader jeg mig at fremsende en artikel,\* som jeg har fået offentliggjort i Tidsskrift for Miljø, hvori jeg kommenterer det lovudkast, som var i høring forud for fremsættelsen af lovforslaget. Selv om det fremsatte lovforslag på enkelte mindre punkter imødekommer nogle af mine lovtekniske indsigelser mod lovudkastet, ændrer det ikke ved hovedkonklusionen. Den forenkling af forureningskortlægningen og lettelse af ulemper for borgerne af forureningskortlægning, der angiveligt skulle være lovens formål, vil ikke kunne opnås med forslaget. På myndighedssiden medfører forslaget en yderligere komplicering af forureningskortlægningen og vil give anledning til urimelig usikkerhed om kompetencefordelingen. For borgerne betyder lovforslaget, at myndighederne får øget mulighed for at pålægge bygherrer forureningsundersøgelser. Endelig åbnes der med den særlige bemyndigelse i forslagets § 72 b, stk. 5 op for, at Miljøministeren kan indføre en art grundejeransvar. Selv om lovforslaget ikke som lovudkastet indeholder et egentlig grundejeransvar, vil Miljøministeren på det foreliggende grundlag kunne indføre et sådant, hvor ved jeg i det hele vil henvise til den vedlagte artikel. Om dette er ønskelig, er en politisk afgørelse, men dette burde tydeligere have fremgået af bemærkningerne til lovforslaget.

Med venlig hilsen



Peter Pagh

\*Note fra udv.sekr.:  
Artiklen er fremlagt og kan lånes til  
gennemsyn

D O M

afsagt den 19. april 2006 af Vestre Landsrets 2. afdeling  
(dommerne Henrik Estrup, Annette Dellgren og Eva Skov  
(kst.)) i ankesag  
V.L. B-1371-04

Søren Michael Christensen  
(advokat Anne Vibeke Gregersen, Haderslev)  
mod  
Margit Hurup Grove  
(advokat Håkun Djurhuus, København)  
og  
Hadsund Kommune  
(advokat Helle Larsen, Hadsund).

Retten i Terndrup har den 8. juni 2004 afsagt dom i 1. instans (BS 203/2001 og BS 268/2001).

For landsretten har appellanten, Søren Michael Christensen, over for indstævnte, Margit Hurup Grove, påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end idømt ved byrettens dom.

Margit Hurup Grove har påstået dommen stadfæstet.

Søren Michael Christensen har over for indstævnte, Hadsund Kommune, nedlagt påstand om, at Hadsund Kommune dømmes til at friholde Søren Michael Christensen for ethvert beløb inklusiv renter og omkostninger, som han måtte blive pålagt at

betale til Margit Hurup Grove.

Hadsund Kommune har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end idømt ved byrettens dom, og har mere subsidiært påstået dommen stadfæstet.

Der er for landsretten supplerende oplyst følgende:

Det fremgår af et "Kontrolskema for tæthedstest af rørsystemer og tank" at A.A. Service & Transport den 16. februar 2004 har foretaget en undersøgelse på ejendommen Hjejlevej 6 i Øster Hurup, og at der ikke er registreret tegn på utæthed ved testen.

I en skrivelse af 22. december 2005 til bl.a. amterne har Miljøministeriet anført følgende:

"...

**Kriterierne for tjære i jord hæves med en faktor 3**

Miljøministeren har besluttet, at hæve kriterierne for tjære (PAH) i jord med en faktor 3. Jordkvalitetskriterier og afskæringskriterier for tjære (PAH) i jord er således ændret til:

	Jordkvalitetskriterium	Afskæringskriterium
PAH-total (Måles som sum af de 7 PAH-forbindelser (fluoranthen, benz (b+j+k)fluoranthen, benz(a)pyren, di-benz(a,h)anthracen og indeno(1,2,3-cd)pyren).	4 mg/kg	40 mg/kg
Benz(a)pyren	0,3 mg/kg	3 mg/kg
Benz(a,h)anthrazen	0,3 mg/kg	3 mg/kg

Beslutningen om at hæve kriterierne for tjære (PAH) i jord er en konsekvens af ny viden om farligheden af PAH. Miljøstyrelsen fik i forbindelse med arbejdet i kriteriegruppen, som blev afrappor-

teret i december 2004 opdateret den toksikologiske viden om tjære (PAH). Miljøstyrelsen vil i starten af 2006 få opdateret et datablad, som i kort form beskriver baggrunden for kriteriefastsættelsen.

Miljøministerens beslutning om at hæve tjærekriterierne sker i forståelse med et bredt udsnit af Folketingets partier. Partierne har ligeledes en fælles forståelse for linierne for den fremtidige offentlige indsats mod jordforurening, herunder at der sendes et udkast til lovforslag i høring, der blandt andet indeholder forslag om at undlade at kortlægge jordforurening med lavmobile stoffer (bly, cadmium, tjære, kviksølv, chrom, kobber og tjære), der ligger under afskæringskriterierne.

#### *Revurdering af kortlægning*

Beslutningen om at hæve tjærekriteriet betyder, at arealer, der er kortlagt på grund af tjærekoncentrationer, der ligger i intervallet mellem de gamle og de reviderede kriterier, vil skulle udtages af kortlægningen. Det er Miljøstyrelsens opfattelse, at amterne bør informere relevante grundejere, om at deres ejendom vil blive revurderet. Efter styrelsens opfattelse vil amtet kunne blive mødt med erstatningskrav, hvis amtet undlader at informere herom i konkrete sager, hvor det kan være relevant, ligesom det samme kan ske, hvis revurderingen i relevante sager ikke sker inden for en rimelig tid. Miljøstyrelsen forventer derfor, at amterne har afsluttet revurderingen af de relevante sager inden 1. januar 2007.

Miljøstyrelsen anbefaler, at amterne tilrettelægger revurderingen, så der samtidig tages højde for en evt. senere vedtagelse af lovforslagets forslag om at undlade at kortlægge jordforurening under afskæringskriterierne.

#### *Gennemgang af værditabsager*

Ændringen af afskæringskriteriet for tjære har konsekvens for den offentligt finansierede oprydningssindsats af boligejendomme, børneinstitutioner og offentlige legepladser, idet oprydning finder sted, hvis afskæringskriteriet er overskredet.

...

Lovforslaget forventes vedtaget i sommeren 2006 med ikrafttrædelse 1. januar 2007.

..."

Miljøministeriet fremsendte endvidere den 22. december 2005 en i det væsentlige identisk skrivelse til kommunerne.

Samme dag sendte Miljøministeriet et forslag om ændring af lov om forurenede jord til høring hos en række myndigheder, organisationer m.v. I skrivelsen er anført:

"...

**Høring vedr. forslag om ændring af lov om forurenede jord (Ændring af kortlægningen af forurenede arealer m.v.)**

**Præsentation af ændringsforslaget**

Vedlagte ændringsforslag forventes fremsat i Folketinget i marts 2006 med ikrafttrædelse den 1. januar 2007, samtidig med kommunalreformen. Med kommunalreformen overtager regionerne amternes opgaver med at kortlægge forurenede arealer og gennemføre undersøgelser og oprydningsprojekter, mens kommunerne overtager de mere borgernære opgaver.

Med forslaget ændres kortlægningskriteriet for forurenede jord, så den lettere forurenede jord ikke længere skal kortlægges. Lettere forurenede jord er defineret som jord, der alene er forurenede med stoffer, som nævnt i forslaget's bilag 1, på et niveau, der ligger mellem jordkvalitetskriterierne og afskæringskriterierne, som nævnt i bilag 1.

De diffust forurenede arealer, som er lettere forurenede, skal ikke længere kortlægges og indlægges i matrikelregister. I stedet skal kommunerne i affaldsregulativer kunne afgrænse de områder, hvor der er anmeldeligt for jordflytninger. Hele byzonen er omfattet af denne områdeklassificering, hvis kommunen ikke har udtaget uforurenede områder.

Formålet med ændringsforslaget er at målrette og prioritere indsatsen, at forenkle bestemmelserne om kortlægning og at mindske ulemperne for borgerne, samtidig med at det høje sundhedsmæssige be-



skyttelsesniveau bevares.

Forslaget er blevet til i jordforureningsgruppen, som har afgivet sin rapport til miljøministeren den 2. december 2005. Jordforureningsgruppen bestod af Miljøstyrelsen (formand), Justitsministeriet, Finansministeriet, Skatteministeriet, Amtsrådsforeningen, KL samt Københavns Kommune. Miljøministeren har efterfølgende ændret jordforureningsgruppens forslag på enkelte punkter, ligesom der også er ændringer af lovteknisk karakter.

#### **Andre elementer i forslaget**

*Ret til en erklæring om forureningstilstanden*

...

*Ny regel om krav ved nybyggeri og ombygning til bolig m.v.*

Det foreslås, at det ved nyetablering af boliger, børneinstitutioner og offentlige legepladser skal sikres, at de øverste 50 cm jord er uforurenede eller etableret med en varig, fast belægning. Bestemmelsen vil betyde, at boliger, børneinstitutioner og offentlige legepladser, der etableres efter lovens ikrafttræden, vil være indrettet, så der ikke bliver behov for rådgivning om forsigtighed ved kontakt med jorden. Dette kan opnås med en minimal indsats, idet der er tale om marginale udgifter i forbindelse med nybyggeri eller ombygning af f.eks. erhvervsbygninger til følsomme formål, hvor der som regel afsluttes med et lag ren muldjord. Bestemmelsen gælder også ved bygge- og anlægsarbejder på arealer, der anvendes til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, dog ikke sædvanlige bygge- og anlægsarbejder, som en parcelhusejer eller -bruger udfører eller lader udføre på sin ejendom.

*Generel rådgivning om de sundhedsmæssige konsekvenser af forureningen*

...

*Forslag for de stærkere forurenede grunde, som fortsat skal kortlægges*

Der foreslås 2 bestemmelser, som skal begrænse tiden for kortlægning af en boligejendom:

- en ny 2 års-regel for kortlægning frem til

vidensniveau 1, og

- en ændring af den eksisterende 2 års-regel for kortlægning frem til vidensniveau 2 til en 1 års-regel

Desuden foreslås en bestemmelse om at kortlægningen af boligejendomme skal nuanceres efter, hvilken risiko forureningen udgør for anvendelsen til bolig.

..."

I en skrivelse af 28. februar 2006 til advokat Helle Larsen har civilingeniør Ann Steen Jensen, Nordjyllands Amt, Teknik og Miljø, Grundvandskontoret, anført følgende:

"...

I dit brev af 8. februar 2006 har du stillet Grundvandskontoret en række spørgsmål vedr. ejendommen matr.nr. 31 k Nr. Hurup By, Als, beliggende Hjejlevej 6 i Øster Hurup.

**Har Miljøstyrelsens forhøjelse af kvalitetskriterierne for PAH'er med en faktor 3 ændret på kortlægningen af grunden?**

Miljøministeren har i december 2005 besluttet at hæve kriterierne for tjære (PAH) med en faktor 3. Kriterierne for tjærestoffer i jord er således ændret til:

	Jordkvalitetskriterium	Afskæringskriterium
PAH sum	4 mg/kg	40 mg/kg
Benz(a)pyren	0,3 mg/kg	3 mg/kg
Benz(a,h)anthrazen	0,3 mg/kg	3 mg/kg

Jordkvalitetskriterium: Jord med koncentrationer herunder er ikke forurenet.

Afskæringskriterium: Jord med koncentrationer herunder skal kun afværges ved rådgivning. Jord forurenet mellem jordkvalitetskriteriet og afskæringskriteriet er betegnet som lettere forurenet og kaldes også rådgivningsintervallet.

På Hjejlevej 6 er der i 11 ud af 22 analyserede

jordprøver konstateret indhold af benz(a)pyren over Miljøstyrelsens vejledende jordkvalitetskriterium på 0,3 mg/kg. Der er konstateret op til 17 mg/kg i en jordprøve udtaget i 1,4 meters dybde.

Overskridelserne af de gældende jordkvalitetskriterier er jævnt fordelt over grunden. Der er således ikke grundlag for at ændre på kortlægningen på vidensniveau 2 af ejendommen.

**Har Miljøstyrelsens forhøjelse af kvalitetskriterierne for PAH'er med en faktor 3 ændret på kravene til en oprensning?**

Hvis formålet med en oprensning er, at ejendommen skal udtages af kortlægningen efter jordforureningsloven, ændrer forhøjelsen af kvalitetskriterierne ikke på det afværgeforslag, som er udarbejdet af Niras, dateret 17. januar 2002.

Der skal gøres opmærksom på, at afgravningsområdet kan ændres væsentligt fra graveplanen på baggrund af udtagelse af bund og sideprøver til dokumentation for udgravningens renhed. Hvis der i disse jordprøver stadig konstateres forurening over jordkvalitetskriterierne, må yderligere afgravning iværksættes, hvis grunden efter afværgeforanstaltningerne skal udtages af kortlægningen.

**Vil Miljøstyrelsens eventuelle indførelse af et kortlægningskriterium for PAH'er svarende til det nuværende afskæringskriterium ændre på kortlægningen af grunden?**

I december 2005 er der fremsat forslag om ændring af jordforureningsloven. Lovforslaget indeholder bl.a. forslag om at undlade at kortlægge jordforurening med PAH'er der ligger under afskæringskriterierne.

På Hjejlevej 6 er der kun i 2 jordprøver konstateret indhold af benz(a)pyren over afskæringskriteriet på 3 mg/kg. Der er i B7 konstateret 3,3 mg/kg i 0,4 meters dybde og i B8 konstateret 17 mg/kg i 1,4 meters dybde. Hvis der indføres et kortlægningskriterium på 3,0 mg benz(a)pyren/kg vil kun en del af ejendommen fortsat skulle være kortlagt på vidensniveau 2. Det vurderes, at kortlægningen på vidensniveau 2 skal opretholdes på ca. 300 m<sup>2</sup> ud af ejendommens samlede areal på 1040 m<sup>2</sup>.

Det skal understreges, at den resterende del af

ejendommen stadig skal betegnes som lettere forurenede. Der er endnu ingen administrativ praksis for hvorledes de lettere forurenede grunde håndteres.

For grunde med lettere forurening bygger brugen af rådgivning som middel overfor jordforureningen på antagelsen af, at man ved at efterleve visse råd og praktiske foranstaltninger kan nedsætte jordeksponeringen til samme niveau som på grunde, hvor jordkvalitetskriterierne er overholdt.

Ifølge forslaget til den nye jordforureningslov kan anvendelsen af ejendommen ikke ændres til f.eks. børnehave eller dagpleje før den øverste halve meter jord overholder jordkvalitetskriterierne. Desuden skal lettere forurenede jord, der fjernes fra ejendommen, stadig anmeldes til kommunen.

**Vil Miljøstyrelsens eventuelle indførelse af et kortlægningskriterium for PAH'er svarende til det nuværende afskæringskriterium ændre på kravene til en oprensning?**

Det er ikke klart om indførelsen af et kortlægningskriterium vil ændre på praksis for, om der stadigvæk skal oprenses til jordkvalitetskriteriet, eller om der fremover udelukkende skal oprenses til afskæringskriteriet. Der må derfor på dette spørgsmål henvises til Miljøstyrelsen og en eventuel kommende vejledning til jordforureningsloven.

**Kan der gives en nuancering af kortlægningen på grunden?**

Definitionen af de tre forureningsklasser F0, F1, og F2 er kort opridset i det følgende:

**F0** Det er vurderet, at der ingen risiko er for matriklens nuværende anvendelse som bolig, og der kan ikke forventes offentlig indsats overfor forureningen af hensyn til arealanvendelsen. Dette vil være tilfældet hvis der indenfor den øverste halve meter, ikke er konstateret indhold af PAH'er over jordkvalitetskriterierne.

**F1** Det er vurderet, at forureningen ikke udgør en risiko for arealanvendelsen, hvis enkle råd følges. Der kan ikke forventes (yderligere) offentlige indsats overfor forureningen bortset fra råd-

givning. Dette vil være tilfældet hvis der indenfor den øverste halve meter, er konstateret indhold af PAH'er mellem jordkvalitetskriterierne og afskæringskriterierne, dvs. i rådgivningsintervallet.

F2 Det er vurderet, at forureningen udgør eller kan udgøre en risiko for boliganvendelsen, dvs. videre offentlig indsats afventes. Dette vil være tilfældet hvis der indenfor den øverste halve meter, er konstateret indhold af PAH'er over afskæringskriterierne.

På Hjejlevej 6 er der i den øverste halve meter analyseret 10 jordprøver. I disse jordprøver er der konstateret op til 3,3 mg benz(a)pyren/kg, hvilket er over afskæringskriteriet. Grunden kan derfor tildeles forureningsklassen F2.

Som det fremgår af ovenstående skal den øverste halv meter jord overholde jordkvalitetskriterierne før grunden kan tildeles forureningsklasse F0.

..."

Syns- og skønsmand Kirsten L. Kjær Nielsen har i en supplerende erklæring af 3. maj 2005 anført følgende:

"...

Ved skønsforretningen blev skønstemaet oplæst, hvorefter parterne fik lejlighed til at udtale sig om punkterne.

Ved skønsforretningen blev der udpeget tre steder øst for Hjejlevej 6, hvor der udføres supplerende boringer. Boringerne udføres som led i besvarelse af spørgsmål 20. Området henligger i dag som en del af et offentligt tilgængeligt strandområde.

Der udføres håndboringer til grundvandsspejlets beliggenhed (ca. 1 m under terræn) og der udtages prøver til kemisk analyse for PAH'er. Skønsmanden vurderer omfanget af prøver, der sendes til analyse, på baggrund af de aktuelle jordbundsforhold.

Ole Fuglede undersøger, hvem der ejer arealet øst for Hjejlevej 6, før skønsmanden indsender jord-

prøver til kemisk analyse. Ole Fuglede fremsender oplysningerne om ejerforholdet til skønsmanden.

**Besvarelse af syns- og skønstema af 15. juni 2004.**

Det stillede spørgsmål besvares efter bedste evne og overbevisning således:

**Spørgsmål 16:**

Skønsmanden bedes oplyse, om de ved skønserklæring af den 26. februar 2002 angivne jordkvalitetskriterier på side 5 øverst, er de jordkvalitetskriterier, der var gældende den 1. marts 1998.

I benægtende fald bedes skønsmanden angive Miljøstyrelsens dagældende jordkvalitetskriterier og oplyse, om disse giver anledning til en ændret besvarelse af de allerede angivne syn- og skønsrapporter.

**Svar:**

Indtil december 1998 var jordkvalitetskriterierne for total PAH og benzo(a)pyren angivet i Projekt om jord og grundvand fra Miljøstyrelsen, nr. 12, 1995. "Toksikologiske kvalitetskriterier for jord og drikkevand". Jordkvalitetskriteriet for total PAH og benzo(a)pyren var hhv. 5 mg/kg og 0,1 mg/kg. Der var ikke stillet krav om analysemetode for jordprøver herunder ekstraktionstider (den tid som en jordprøve skal udrystes i ekstraktionsvæske). Endvidere var der ikke stillet krav om hvor mange enkeltkomponenter total PAH bestod af. Typisk blev der analyseret for 16 eller 17 enkeltkomponenter og summen heraf blev sammenholdt med jordkvalitetskriteriet.

I december 1998 udkom Miljøstyrelsens vejledning nr. 6 og heri blev jordkvalitetskriteriet for total PAH konkretiseret som summen af 7 enkeltkomponenter (summen af Fluoranthen, benz(b+j+k)fluoranthen, benz(a)pyren, di-benz(a,h)anthracen og indeno(1,2,3-cd)pyren). Jordkvalitetskriteriet fastsættes for total PAH til 1,5 mg/kg TS og jordprøverne skal analyseres ved akkrediteret metode. Jordkvalitetskriteriet for benzo(a)pyren ændres ikke og fastholdes på 0,1 mg/kg TS. Endvidere opstilles et jordkvalitetskriterium for dibenz(a,h)antracen på 0,1 mg/kg TS.

I tabellen i bilag 1 er jordkvalitetskriterierne

fra vejledning nr. 6, 1998 og rapport nr. 12, 1995 opstillet. Jordkvalitetskriterierne er sammenlignet med analyseresultater fra Hjejlevej 6, idet en overskridelse er hhv. skraveret eller markeret med fed.

Som det fremgår af tabellen er der fortsat en overskridelse af jordkvalitetskriteriet for benzo(a)pyren i 12 ud af 22 jordprøver. For total PAH er der en overskridelse af jordkvalitetskriteriet på hhv. 1,5 mg/kg TS og 5 mg/kg i 11 og 6 jordprøver ud af 22 jordprøver.

Det vurderes således, at jordkvalitetskriterierne, der var gældende den 1. marts 1998, ikke giver anledning til ændring af besvarelserne i de tidligere fremsendte syn- og skønsrapporter.

**Spørgsmål 17:**

Skønsmanden anmodes om at oplyse de omkostninger, der medgår til gennemførelse af afværgeforanstaltningerne nævnt i svar til spørgsmål 5 for det område, der er beliggende øst for ejendommen og omfatter boreprøverne B8, B11 og B12 og som er angivet med en afgravningsdybde på 1,0 - 1,5 m på tegning nr. 1 dateret 16. januar 2002.

**Svar:**

Omkostningerne til udskiftning af tjæreforurenede jord øst for ejendommen, som angivet i spørgsmål 17, vurderes overslagsmæssigt at beløbe sig til kr. 250.000 inkl. moms. Overslagsprisen er i prisniveau januar 2002.

Der er i prisoverslaget regnet med deponeringsomkostninger til AVV's kontrollerede losseplads.

Udgifterne til udskiftning af den forurenede jord herunder rydning og retablering af området øst for ejendommen, tager udgangspunkt i det tidligere indhentede overslag fra Entreprenørgården, Visborgvej 83, Hadsund.

Det forudsættes, at udskiftningsarbejdet øst for ejendommen, udføres samtidig med gennemførelse af afværgeforanstaltninger på den øvrige del af grunden.

**Spørgsmål 18:**

Skønsmanden bedes endvidere angive de omkostnin-

ger, der medgår til fjernelse af den fundne forurening dybere end en halv meters dybde, således det overfor nævnte område, der omfatter prøverne B8, B11 og B12 samt området, der omfatter prøven B4, jf. tegning nr. 1 af 16. januar 2002.

Omkostningerne bedes oplyst i prisniveau pr. 1. marts 1998.

Endelig bedes skønsmanden særskilt angive de omkostninger, der medgår til fjernelse af forureningen, der er dybere end en halv meter for det på tegning nr. 1 af 16. januar 2002 skraverede område, der omfatter prøverne B8, B11 og B12.

Ovenstående spørgsmål bedes besvaret under den forudsætning at oprensningen af den dybereliggende forurening sker i forbindelse med oprensning af den øvre del af forureningen.

**Svar:**

Omkostningerne til fjernelse af forurenede jord dybere end en halv meters dybde, der omfatter området øst for ejendommen herunder prøverne B8, B11 og B12 samt området, der omfatter prøven B4, jf. tegning nr. 1 af 16. januar 2002, vurderes overslagsmæssigt at beløbe sig til kr. 185.000 inkl. moms. Dette svarer til kr. 165.000 inkl. moms i prisniveau 1. marts 1998.

Omkostningerne til fjernelse af forurenede jord dybere end en halv meters dybde, der omfatter området øst for ejendommen herunder prøverne B8, B11 og B12, vurderes overslagsmæssigt at beløbe sig til kr. 160.000 inkl. moms. Dette svarer til kr. 143.000 inkl. moms i prisniveau 1. marts 1998.

**Spørgsmål 19:**

Skønsmanden bedes endvidere oplyse om en oprensning af ejendommen i henhold til værditabsordningen i Jordforureningsloven vil medføre, at der fortsat efterlades forurening på grunden og om dette i givet fald vil medføre, at grunden fortsat er kortlagt på et vidensniveau 2.

I bekræftende fald bedes skønsmanden beskrive omfanget af den forurening, der efterlades samt angive omkostninger, der medgår til fjernelse af restforureningen, således at ejendommen ikke længere er kortlagt.



Priserne bedes oplyst med prisindeks 1. marts 1998 samt aktuelle priser og angivet under den forudsætning, at restfjernelsen kan ske samtidig med fjernelse af forureningen i henhold til værditabsordningen.

**Svar:**

Der tages udgangspunkt i Nordjyllands Amts retningslinier for afværgeforanstaltninger overfor tjæreforurenet jord på tidligere tjærepladser.

Afværgeforanstaltninger på boliggrunde udføres med henblik på at eliminere den sundhedsmæssige risiko overfor den meget følsomme anvendelse; det vil sige at fjerne risikoen for hudkontakt og indtagelse af jord og støv. Nordjyllands Amt har for den aktuelle forurening og meget følsomme anvendelse fastsat en anvendelsesdybde på 0,5 m hvilket betyder at der skal være 0,5 m uforurenet jord i de områder, hvor man kan komme i berøring med jorden (i bede og på græsarealer). Flisebelægninger i indkørsler til garager m.v. kan blive liggende, idet man normalt ikke fjerner disse belægninger. Under belægninger på gangarealer og terrasser foretages udskiftning af forurenet jord.

I det aktuelle tilfælde vil det betyde, at der ved en oprydning efter værditabsordningen, vil blive foretaget udskiftning af tjæreforurenet jord til 0,5 m u.t. som angivet på afgravningsplanen i bilag 2.

En oprydning efter værditabsordningen vil efterlade en restforurening på grunden i området øst for ejendommen, hvor der er påvist forurening 1,0 og 1,4 m u.t. (B8, B11 og B12) samt området, der omfatter prøven B4, hvor der er påvist forurening 0,6 m u.t., jf. tegning nr. 1 af 16. januar 2002. Det vurderes på baggrund heraf, at Nordjyllands Amt sandsynligvis vil kortlægge disse to områder på vidensniveau 2 efter afværgeforanstaltningernes gennemførelse.

Omkostningerne til fjernelse af forureningen dybere end 0,5 m u.t. er angivet i besvarelsen til spørgsmål 18 (første afsnit), dvs. at omkostningerne overslagsmæssigt vurderes at beløbe sig til kr. 185.000 inkl. moms. Dette svarer til kr. 165.000 inkl. moms i prisniveau 1. marts 1998.

**Spørgsmål 20:**

Skønsmanden anmodes endvidere om at foretage jordforureningsprøver af det foranliggende areal, der støder op til grundens østlige side og oplyse, om disse prøver viser tilsvarende eller lignende forurening, som prøverne B8, B11 og B12.

**Svar:**

Der er udført tre boringer til 0,8 m under terræn (m u.t.). Boringerne er benævnt B20-B22 og deres placering fremgår af bilag 5.

Boringerne er udført med håndboregrej og boredybden er begrænset af grundvandsspejlet, der er beliggende 0,8 m u.t.

I boringerne B20 og B22 træffes fyldsand med muld, plast og sten til 0,6 m u.t., hvorunder der træffes finkornet sand. I boring B21 træffes finkornet sand fra terræn og til boringens bund. Borejournalerne findes i bilag 3.

Der er udvalgt 5 jordprøver til kemisk analyse for PAH'ere herunder benzo(a)pyren og dibenz(a,h)antracen hos AnalyCen og kopi af analyseblanketterne er vedlagt i bilag 4.

Boringsnr.	Dybde i m u.t.	Bezo(a)pyren mg/kg TS.	Dibenz(a,h)antracen mg/kg TS.	Total-PAH mg/kg TS.
Jordkvalitetskriterier MST nr. 6, 1998		0,1	0,1	1,5
B20	0,1	1,6	0,34	8,5
	0,8	0,022	0,0059	0,12
B21	0,8	0,14	0,024	0,72
B22	0,1	0,72	0,12	3,2
	0,8	0,12	0,029	0,67



Overskridelse af jordkvalitetskriterierne i hht. MST nr. 6, 1998.

Jf. ovenstående tabel er der i begge analyserede

jordprøver, som er udtaget 0,1 m under terræn, påvist indhold af PAH'ere herunder benzo(a)pyren og dibenz(a,h)antracen over jordkvalitetskriteriet.

0,8 m under terræn er der påvist overskridelse af jordkvalitetskriteriet for benzo(a)pyren i 2 ud af 3 jordprøver, mens der ikke er påvist overskridelse af kvalitetskriteriet for PAH'ere og dibenz(a,h)antracen.

Den gennemførte undersøgelse viser således, at der også er en forurening med PAH'er herunder benzo(a)pyren og dibenz(a,h)antracen, der overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier, øst for Hjejlevej 6.

Til forskel for forureningen, der er påvist 1,0 og 1,4 m u.t. i hhv. B11, B12 og B8, er forureningen øst for Hjejlevej 6 kraftigst i toppen (terrænnært) og aftagende i dybden 0,8 m u.t.

**Spørgsmål 21:**

Endelig anmodes skønsmanden om at oplyse omkostningerne til fjernelse af den stedfundne forurening på Hjejlevej 6, såfremt grunden var ubebygget.

**Svar:**

Såfremt grunden er ubebygget og der gennemføres afværgeforanstaltninger således at grunden ikke længere er kortlagt på vidensniveau 2, vurderes de samlede omkostninger at beløbe sig til kr. 710.000 inkl. moms angivet i prisindeks marts 1998.

Det økonomiske overslag er udarbejdet under forudsætning af, at den tjæreforurenedede jord bortkøres til AVV's kontrollerede losseplads ved Bindslev. Endvidere tager overslaget udgangspunkt i det tidligere indhentede overslag fra Entreprenørgården, Visborgvej 83, Hadsund.

**Besvarelse af syns- og skønstema af 25. november 2004.**

**Spørgsmål A:**

I tilknytning til skønsmandens besvarelse af appellants supplerende syns- og skønstema af 15. juni 2004, spørgsmål 16, anmodes skønsmanden om at angive, hvorvidt skønsmanden kan bekræfte, at de relevante vejledninger for perioden 1992 til og

med 1998 har været følgende:

Vejledning nr. 6, 1992 - branchevejledning for forurenede tjære/asfaltgrunde, vejledning nr. 10, 1998 - branchevejledning for forurenede tjære/asfaltgrunde samt vejledning nr. 6, 1998 - hovedbind om oprydning på forurenede lokaliteter.

**Svar:**

Det kan bekræftes, at vejledning nr. 6, 1992 - branchevejledning for forurenede tjære/asfaltgrunde, har været relevant vejledning for perioden 1992 til og med 1998. Vejledning nr. 10, 1998 - branchevejledning for forurenede tjære/asfaltgrunde samt vejledning nr. 6, 1998 - hovedbind om oprydning på forurenede lokaliteter, er dog først udgivet 16. december 1998 og har dermed haft begrænset relevans.

Derudover kan det nævnes at vejledning nr. 3, 1992 - generel branchevejledning for forurenede grunde, også vil være relevant.

Grænseværdierne gældende indtil december 1998 er fastlagt i Projekt om jord og grundvand fra Miljøstyrelsen, nr. 12, 1995. "Toksikologiske kvalitetskriterier for jord og drikkevand", hvorfor denne også vurderes at være relevant.

**Spørgsmål B:**

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt vejledning nr. 6 fra december 1998 allerede i marts 1998 var udsendt i udkast, og at vejledningen allerede på daværende tidspunkt dannede grundlaget for administration af grænseværdifastsættelse i forbindelse med oprensninger.

**Svar:**

Vejledning nr. 6, 1998 - hovedbind om oprydning på forurenede lokaliteter - udkom den 16. december 1998. Indtil da gjaldt jordkvalitetskriterierne som angivet i Projekt om jord og grundvand fra Miljøstyrelsen, nr. 12, 1995. "Toksikologiske kvalitetskriterier for jord og drikkevand".

Skønsmanden er ikke bekendt med, at der skulle foreligge et offentligt frigivet udkast af vejledning nr. 6 i marts 1998 selvom vejledninger ofte sendes i høring til høringspartner før udgivelse. Eventuel ændring i de gældende kvalitetskriterier

vil således komme fra høringspartnerne, f.eks. offentlige myndigheder i forbindelse med sagsbehandling eller møder. I perioden frem til slutningen af 1998 er skønsmanden ikke bekendt med ændringer af kvalitetskriterierne for PAH'er i relation til de gældende kvalitetskriterier pr. 1. marts 1998.

**Spørgsmål C:**

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt der er forskelle på grænseværdierne vedrørende de i skønserklæring 1, side 5, øverst, angivne stoffer for så vidt angår de overfor nævnte 3 vejledninger.

**Svar:**

De opstillede jordkvalitetskriterier side 5 øverst er en gengivelse af kvalitetskriterierne fra vejledning nr. 6, 1998 - hovedbind om oprydning på forurenede lokaliteter.

I branchevejledningerne for forurenede tære/asfaltgrunde fra 1992 og 1998, er der ikke opstillet grænseværdier for PAH'er i jord. I branchevejledningen fra 1992 henvises der i referencelisten til en vejledning fra 1992, omhandlende "Kvalitetskriterier vedrørende forurenede grunde". Skønsmanden har ikke fundet denne vejledning i Miljøstyrelsens publikationsdatabase. Skønsmanden anslår, at der henvises til et udkast til kvalitetskriterier, som udgives i rapport nr. 12, 1995 vedr. Projekt om jord og grundvand fra Miljøstyrelsen. "Toksikologiske kvalitetskriterier for jord og drikkevand".

..."

I bilag 1 til syns- og skønserklæringen er der anført følgende:

Boringsnr.	Dybde i m u.t.	Bezo(a)pyren mg/kg TS.	Dibenz(a,h)antracen mg/kg TS.	Total- PAH mg/kg TS.
Jordkvali- tetskrite- rier. MST nr. 6, 1998		0,1	0,1	1,5 <sup>2)</sup>
Jordkvali- tetskrite- rier. MST nr. 12, 1995		0,1	-	5,0
B1	0,20	0,83	0,12	3,0
	0,40	2,5	0,5	15
	0,60	0,07	0,02	0,39
B2	0,40	0,43	0,08	1,9
	0,60	0,05	0,02	0,26
B3	0,40	1,3	0,25	7,4
	0,60	0,09	0,03	0,51
B4	0,20	0,09	0,02	0,44
	0,60	0,55	0,13	2,9
	0,80	0,36	0,07	1,9
	1,00	0,06	0,01	0,33
B5	0,40	1,7	0,44	7,8
	0,60	0,10	0,02	0,52
B7	0,40	3,3	0,78	14
	0,60	0,16	0,03	0,87
B8	1,40	17	1,2	41
B9	0,2 <sup>1)</sup>	-	-	i.p.
	0,6	0,17	0,02	0,86
B10	0,2 <sup>1)</sup>	0,15	-	0,64
	0,40	0,08	0,02	0,39
B11	1,00	0,32	0,05	1,6
B12	1,00	2,5	0,43	14

i.p. ikke påvist

- 1) Analyse fra hhv. boring 9A og 10A
- 2) PAH, total bestemmes som summen af 7 enkeltkomponenter



Overskridelse af jordkvalitetskriterierne i hht. MST nr. 6, 1998.

- 2,5(fed) Overskridelse af jordkvalitetskriterierne i hht. MST nr. 12, 1995.

Tabel 1. Sammenligning af kvalitetskriterier i forhold til analyseresultater.

I en yderligere erklæring af 12. januar 2006 har syns- og skønsmænd Kirsten L. Kjær Nielsen anført følgende:

" ...

**Spørgsmål 22:**

Skønsmændene anmodes om at angive overslagsprisen i svar til spørgsmål 17 i prisniveau 01.03.1998.

**Svar:**

Udgifterne til gennemførelse af afværgeforanstaltningerne 1. marts 1998, jf. svar til spørgsmål 17, vurderes at beløbe sig til følgende, idet Finansministeriets udmeldte finanslovsindeks pr. 1. marts 1998 var 148,0 og 165,4 pr. 1. januar 2002:

	Afrundet beløb, ekskl. moms	Afrundet beløb, inkl. moms
Sum, i alt, januar 2002	200.000	250.000
Sum, i alt, marts 1998	180.000	225.000

**Spørgsmål 23:**

Under henvisning til skønsmændens besvarelse af spørgsmål 20, den supplerende skønsrapport side 6 sidste afsnit under svar 20, bedes skønsmændene så vidt muligt angive årsagen til forskellen på den angivne forureningsdybde.

**Svar:**

En mulig forklaring på, at der træffes høje forureningskoncentrationer 1,0 og 1,4 m.u.t. i B8, B11 og B12 kan være, at jorden formentlig er omgravet i forbindelse med anlægsarbejder (etablering af olietank, kloakledning, fundamentsudgravninger m.v.). Der er ingen synlige tegn i jorden (tjære, asfalt ol.lign.) på forskellen i forureningskoncentrationerne.

..."

I en supplerende erklæring af 21. januar 2006 har syns- og skønsmand Bjarne Andersen anført følgende:

"...

Jeg har den 14. december 2005 modtaget supplerende Syns- Skønstema II fra advokat Anne Vibeke Gregeresen. Samtidig modtog jeg uddrag af sider fra internetadressen [www.oesterhuruphavn.dk](http://www.oesterhuruphavn.dk) og bolig projekt der er solgt på Øster Hurup havn. Den 10. januar 2006 modtog kopi af artikel fra Jyllands-Posten dateret 26. november 2005.

Spørgsmål 7: På grundlag af ovennævnte projekts forløb anmodes skønsmanden om at oplyse, hvorvidt den udviste køberinteresse og de på baggrund heraf gennemførte køb giver skønsmanden anledning til en ændret besvarelse af spørgsmålene 1-4 i skønsrapport, dateret henholdsvis 5. august 2002 og 19. september 2003.

Svar 7: Ejendommen Hjejlevej 6 Øster Hurup er en helårsbolig og må kun benyttes som sådan. Boligerne som tænkes opført ved havnen på Øster Hurup Havn har ingen bopælspligt, hvorfor de må benyttes både som sommerhus/fritidsbolig og helårsbolig. Ser vi på gennemsnit kvm. priser på hhv. fritidshuse og helårsboliger i Hadsund kommune og der stor forskel på disse. Gennemsnit kvm. prisen i 3. kvartal 2005 for helårsboliger var kr. 6.663. Gennemsnit kvm. prisen for fritidsboliger var i samme kvartal i 2005 kr. 10.984. Dette svarer til at kvm. prisen på fritidshuse er ca. 60% højere end på helårsboliger i området. Dette holdt op mod den tidligere skønnede handelspris på Hjejlevej 6, under hensyntagen til forureningen, svarer dette til, at prisen på Hjejlevej 7 som fritidsbolig



ville være ca. kr. 2.120.000.

Den forurening, der er ved det nye projekt på havnen, har der været mulighed for at afdække inden byggeri uden hensyntagen til eksisterende byggeri. Dette er ensbetydende med at området er kortlagt på Videnniveau I. Hjejlevej 6 er kortlagt Videnniveau II. Hvornår denne bliver kortlagt på videnniveau I er ikke bestemt. Dette sammenholdt med førnævnte, vedr. gennemsnitpriser på helårsboliger og fritidsboliger, giver det ikke anledning til en ændret besvarelse af spørgsmålene 1-4 i skønsrapport dateret hhv. 5. august 2002 og 19. december 2003.

Bilag Som bilag til besvarelsen vedlægger jeg delmateriale fra Kuben som bekræfter at boligerne på Øster Hurup Havn er uden bopælspligt. Desuden vedlægger jeg dokumentation for gennemsnitlige kvm. priser på helårsboliger og fritidsboliger i Hadsund Kommune.

..."

#### **Forklaringer:**

Søren Michael Christensen har supplerende forklaret, at han selv anlagde volden ud mod parkeringspladsen. Fliserne langs huset lå der også, da han solgte huset. Før huset blev bygget, fik han udlagt ca. 25 cm jord på grunden. Flisearealet er hævet til samme niveau som huset. Græsarealet er også hævet, men det er ca. 25 cm under niveau i forhold til huset og parkeringspladsen, som er i samme niveau. Hvis der fyldes ½ meter jord på grunden, vil det være en forbedring, fordi den så i det hele kommer i niveau med parkeringspladsen. Sagen har haft meget store personlige konsekvenser for ham og hans familie. Efter byretssagen tilbød han at købe huset tilbage, således at de delte de 700.000 kr., men det afslog Margit Grove, og han har senere forsøgt at få lov til at købe huset for den pris, som han selv solgte det til, men det har hun også afslået. Han har mundtligt fra formanden for

Teknik og Miljøudvalget i Hadsund Kommune fået oplyst, at huset formentlig vil kunne opnå sommerhusstatus, således at der ikke længere er bopælspligt. Da huset blev opført, udførte han selv en del af arbejdet. Han betalte vist 1,6 mio. kr. til håndværkere, men han er ikke sikker på dette beløb.

Margit Hurup Grove har supplerende forklaret, at hun i oktober 2004 fik et tilbud på køb af huset fra Søren Christensen på reelt 1,7 mio. kr., og da det ville give hende et tab på ca. 600.000 kr., ønskede hun ikke at acceptere det. Hun har aldrig modtaget noget tilbud fra Søren Christensen om køb af huset for den samme pris, som hun havde givet, og i øvrigt på samme vilkår. Det er rigtigt, at der er en lavning i græsarealet mellem fliserne og volden. Hvis der udlægges op til ½ meter jord på grunden, kommer huset til at ligge i et hul, og det vil give fugtproblemer. Hun er flyttet til København af jobmæssige grunde, men sagen vedrørende huset har også været en stor belastning for hende, og hun ønskede ikke længere at bo i Øster Hurup. Hun har lejet huset ud til 7.500 kr. pr. måned. Der er ikke udfærdiget en skriftlig lejeaftale. Lejerne er indforstået med at fraflytte huset med kort varsel. Lejerne har givet udtryk for, at de muligvis er interesseret i at overtage ejendommen, men der foreligger ikke et konkret tilbud. Hun vil vente med at tage stilling til, om hun vil forsøge at sælge huset, indtil denne sag er overstået. Hun vil ikke selv flytte tilbage til huset. Huset er nu vurderet til 1,6 mio. kr. Flisebelægningen er som anført på bilaget, ekstrakten side 263. Der er ikke længere højbede på grunden. Det nordvestlige hjørne af grunden er nu grusbelagt.

Ann Steen Jensen har supplerende forklaret, at ejendommen også ville være blevet registreret efter affaldsdepotloven,

hvis amtet havde haft den viden og de prøver fra grunden, der foreligger i dag, idet forureningen er sket før 1974 og udgør en risiko for mennesker og miljø. Hvis ejendommen havde været registreret efter affaldsdepotloven, ville det have været hele matriklen, der var registreret. Dette ville være meddelt ejeren af ejendommen, og det ville være tinglyst. For at kunne få grunden udtaget af kortlægningen ville der have været krav om, at al forurening skulle fjernes, herunder også under fliserne i indkørslen og lignende. Ved en offentligt finansieret oprensning af grunden ville der blive rensset op indtil  $\frac{1}{2}$  m i dybden, dog ville der ikke blive rensset op under den flisebelagte indkørsel. Af ressourcemæssige årsager vil der ikke ske en offentligt finansieret oprensning på Hjejlevej 6 i de første mange år. Ved kortlægning er det ikke afgørende, om der ligger fliser hen over et areal, hvis dette er forurennet. Hun ville fastholde kortlægningen, hvis der blev lagt  $\frac{1}{2}$  meter jord hen over arealet ved borepunkt B4, men sundhedsmæssigt ville forureningen ikke længere udgøre en fare. Vedrørende amtets skrivelse af 28. februar 2006 til advokat Helle Larsen har vidnet forklaret, at arealet også efter de nye jordkvalitetskriterier vil være kortlagt. Det offentlige vil først rense op på en ejendom, når koncentrationerne overstiger afskæringskriterierne. Når det offentlige renser op, fjernes så meget af forureningen, at jordkvalitetskriterierne er opfyldt. Hvis den nye lov vedtages, vil en stor del af ejendommen ikke længere skulle være kortlagt. Kortlægningen vil blive opretholdt for ca. 300 m<sup>2</sup>, og området omkring B7 og B8 vil være en del af dette areal. Afgrænsningen af arealet kan være svær at udtale sig om, men grænsen vil nok blive trukket mellem B7 og B5. Hvis der fjernes jord i  $\frac{1}{2}$  meters dybde på dette areal, vil der stadig være en forurening ved B8, idet forureningen på dette sted er målt på 1,4 m under terræn. Forureningen på dette

sted er dog ikke hverken vertikalt eller horisontalt afgrænset, og det er derfor ikke sikkert, at arealet kan udtages, hvis der sker en oprensning ned til 1,4 m. Der vil således blive stillet krav om, at der foretages prøver i tilgrænsede arealer for at dokumentere, at hele forureningen er fjernet, før den kan udtages af kortlægningen. Det er et krav, at hele forureningen fjernes, for at ejendommen kan udgå af kortlægningen. Hvis forureningen på den østlige del af arealet fjernes, vil der fortsat være noget lettere forurenede jord på grunden, det vil sige jord, hvor forureningen ligger i intervallet mellem jordkvalitetskriterierne og afskæringskriterierne. En ejer vil herefter skulle orienteres om de restriktioner, der fortsat er på grunden, og i øvrigt vejledes om de forholdsregler, der skal tages bl.a. ved byggeri og dyrkning af grøntsager. Ved kortlægningen lægges der vægt på både den aktuelle og den potentielle risiko ved en forurening.

Kirsten Kjær Nielsen har supplerende forklaret, at stofferne i tjære er kræftfremkaldende og derfor sundhedsfarlige. Vedrørende svaret på spørgsmål 6 har vidnet forklaret, at denne afgravningsløsning til 822.880 kr. vil eliminere sundhedsrisikoen. Planterne skal fjernes og fliserne tages op og afrenses, så de kan genanvendes. Jorden afgraves og køres væk. Der skal tilkøres jord, som er dokumenteret ren - først råjord og derefter 30 cm muld. Herefter retableres belægningerne, og der sås græs og beplantes. På denne måde fjernes forureningen fra grunden. Udgifter til dokumentationsudgifter er medtaget i det nævnte beløb. En oprensning af den østlige del af grunden omkring B7 og B8 til jordkvalitetskriterierne ville kræve en afgravning af ca. 440 t jord på et areal på ca. 400 m<sup>2</sup>. Udgifterne hertil samt til deponering af jorden i Bindslev samt til kontrolanalyser m.v. vil

andrage ca. 350.000 kr. eksklusiv moms, svarende til 437.500 kr. inklusiv moms og omregnet til marts 1998 prisniveau 391.500 kr. Forureningen på den østlige del af grunden er ikke afgrænset hverken horisontalt eller vertikalt, idet der ikke er taget særlig mange prøver. Set i lyset af de nye kriterier for jordforurening ville hun selv have taget flere prøver. Hvis der ryddes op til jordkvalitetskriterierne på den østlige tredjedel af grunden, vil den efter de nye regler kunne udgå af kortlægningen, men der vil fortsat være forurening på grunden. Ved B8 konstaterede de olielugt, men der er ingen dokumentation for, at der var olie på stedet.

En selvstændig oprensning af forureningen ved B8, B11 og B12, der udgør et areal på ca. 150 m<sup>2</sup>, vil kræve, at der afgraves ca. 380 t jord, som bortkøres til deponering. Udgiften hertil samt øvrige udgifter forbundet med denne løsning vil udgøre 290.000 kr. eksklusiv moms i januar 2002 priser, hvilket svarer til 362.500 kr. inklusiv moms og i marts 1998 priser ca. 325.000 kr. Ved løsningsforslag 2 lægges der ½ m ren jord oven på den forurenede jord, men huset vil så komme til at ligge i et hul. Ved denne løsning må der derfor langs de eksisterende bygninger graves jord væk og laves terrænregulering, og der må endvidere etableres afvandringsforanstaltninger for at undgå fugtproblemer. I indkørslen kan man lade fliserne ligge og undlade at fjerne det forurenede jord, men alle andre steder, hvor der ligger fliser, f.eks. ved terrasser, skal fliserne tages væk og forureningen fjernes. Det skyldes, at ejeren eller senere ejere på et tidspunkt kan tænkes at fjerne disse fliser, og så er der direkte adgang til den forurenede jord. Efter løsningsforslag 2 vil der fortsat være forurening over hele grunden, den ligger nu blot under den nye halve meter jord, men sundhedsrisikoen vil være elimineret. Påkørsel af 25 cm ren jord på

grunden vil nok medføre, at grunden herefter var sundhedsmæssig forsvarlig, hvis man lagde fliser ved B1, men der ville fortsat være en forurening på grunden, og man ville derfor fastholde kortlægningen.

Bjarne Andersen har supplerende forklaret, at han ved besvarelsen af spørgsmål 1 har lagt vægt på udgiften til at få rensset grunden, så der ikke længere er forurening på den. Prismæssigt ville det ikke have nogen betydning, hvis der var lagt jord og fliser oven på jorden, så forureningen ikke længere udgjorde nogen sundhedsfare, idet det afgørende er, at grunden er forurennet. Hvis grænserne for, hvornår en grund skal kortlægges, hæves, og der renses op på grunden, så den ikke længere er kortlagt, vil det heller ikke have nogen afgørende indflydelse på prisen på ejendommen, for forureningen er der så stadig, og det skal oplyses til en køber. Købere er meget opskræmte ved oplysninger om, at der er en forurening på grunden, og det er også et faresignal for købere, at kreditforeningerne ikke vil "sige god" for en ejendom på en forurennet grund, idet kreditforeningerne maksimalt vil belåne sådanne ejendomme med op til 60 % og ikke 80 % som ved ejendomme uden forurening. Han er ikke bekendt med hovedrapport fra Amternes Videntcenter for Jordforurening om "Værditab ved salg af forurenede eller tidligere forurenede ejendomme med helårsbeboelse", og den er derfor ikke indgået i hans besvarelse. Han mener ikke, at det er korrekt, at købere ikke er opskræmte over oplysninger om, at der er forurening på ejendommen. Ejendommen vil i dag kunne handles til op mod 3 mio. kr. uden forurening. Foreholdt, at kvadratmeterprisen på beboelsesdelen ved handlen i 1998 var på godt 10.000 kr., har skønsmanden forklaret, at den pågældende ejendom har en god beliggenhed og derfor kan handles til over gennemsnitskvadratmeterprisen, og det giver ham ik-

ke anledning til at ændre de svar, han har afgivet i sine erklæringer. Det er en præsentabel ejendom med en unik beliggenhed. Han kan ikke udtale sig om værditabet, hvis der vedtages en lov, der medfører, at ejendommen kan tages ud af kortlægning, hvis den østlige del oprensnes, og at dette kan ske for 400.000 kr. Værditabet vil som udgangspunkt svare til prisen for at fjerne forureningen. Hvis der efter en udtagelse af kortlægningen alligevel er restriktioner på grunden, vil det medføre et yderligere værditab, men denne forringelse af handelsprisen kan han ikke prisfastsætte, fordi han ikke kender det nærmere indhold af sådanne restriktioner.

Han har været involveret i 3 større sager i Hadsund vedrørende salg af ejendomme, hvor der var forurening på grunden. Det har ingen indflydelse på hans vurdering, at der nu bor lejere på ejendommen. Ejendommen ligger ikke i et sommerhusområde. Hvis bopælspligten på ejendommen ophæves, vil ejendommen kunne sælges til en højere pris.

Jens Sørensen har forklaret, at han har boet i Øster Hurup fra 1947 til 2005, og at han har arbejdet som tømrermester. Han kender ejendommen Hjejlevej 6, idet han kun boede ca. 20 m derfra. Der har aldrig været en vej hen over grunden, men vidnet har selv kørt hen over grunden, og det er der også andre, der har gjort, før den blev bebygget. Han har set, at der øst for grunden har ligget asfaltstumper og murbrokker på strandarealet. Han har ikke set lastbiler læsse de pågældende materialer af. Han har ikke set asfaltstykker ligge på grunden Hjejlevej 6. Formanden for havnebestyrelsen for Hadsund Havn har fortalt vidnet, at bestyrelsen har meldt Hadsund Kommune til politiet, men han ved ikke, hvad anmeldelsen nærmere vedrørte.

Chris Sørensen har forklaret, at han er søn af Jens Sørensen. Han har boet i Øster Hurup fra 1944, hvor han blev født, og indtil 1961, og efterfølgende er han jævnligt kommet i byen på ferie. Vidnet kender ikke Søren Christensen. Vidnet kom meget på havnen i sin barndom, og han kender grunden Hjejlevej 6. I 1950'erne gik kystlinjen stort set helt op til grunden. Fra kystlinjen og ud til en sandrevle var der nærmest et mudderhul. I tiden fra 1955 til omkring 1961 så han vognmænd, der fyldte arealet mellem kystlinjen og ud til sandrevlen op med jord, murbrokker og asfaltvejstykker. Det fortsatte også i 1980'erne, men da var det længere ude. Han ved ikke, hvem det var, der havde sat opfyldningen med murbrokker, asfaltstykker m.v. i værk. Han ved ikke, om de vognmænd, der læssede af, havde en aftale med nogen om, at de kunne læsse af det pågældende sted. Han ved således ikke, om det er kommunen, der har læsset materiale af, eller om det er sket ifølge aftale med kommunen. Han har ikke set nogen læsse asfaltstykker eller lignende af på selve grunden på Hjejlevej 6. Der var ikke etableret en vej på grunden, men mange kørte alligevel tværs over den. En gang imellem var der nogle bundgarnsfiskere, der tjærede garn på grunden, men det var sjældent. Der blev - vist i 1980'erne - pumpet sand op på strandarealet øst for Hjejlevej 6.

**Anbringender:**

Søren Michael Christensen har til støtte for sin påstand over for Margit Hurup Grove gentaget sine anbringender for byretten, dog således at det ikke for landsretten er gjort gældende, at Margit Hurup Grove ikke har ført bevis for, at der på handelstidspunktet var en overskridelse af de dagældende jordkvalitetskriterier i affaldsdepotloven, ligesom



det heller ikke er gjort gældende, at Margit Hurup Grove som led i sin tabsbegrænsningspligt må afvente en offentligt finansieret oprydning. Søren Michael Christensen har for landsretten yderligere gjort gældende, at den forventede ændring af lov om forurenede jord og den af Miljøstyrelsen i december 2005 administrativt gennemførte hævnning af jordkvalitetskriterierne og indførelse af afskæringskriterier har retlig betydning for bedømmelsen af et eventuelt forholdsmæssigt afslag, idet Margit Hurup Grove ved et forholdsmæssigt afslag på basis af forholdene på handelstidspunktet vil opnå en berigelse. Endvidere vil et forholdsmæssigt afslag på 800.000 kr. overstige grænsen for det, der kan kræves i forholdsmæssigt afslag ved køb af en ejendom til 2.125.000 kr.

Margit Hurup Grove har til støtte for sin påstand gentaget sine anbringender for byretten og har for landsretten bestridt, at der ved et forholdsmæssigt afslag skal tages hensyn til lovforslaget om ændring af lov om forurenede jord eller de ændrede kriterier, der administrativt er fastsat af Miljøstyrelsen i december 2005, idet der ved bedømmelsen af, hvorledes forureningen måtte antages at have indvirket på parternes aftale om købsprisen i 1998, såfremt de havde kendt den, må tages udgangspunkt i de omkostninger til oprensning af grunden, der ville have været på det pågældende tidspunkt. Endvidere kan der slet ikke lægges vægt på en lov, der endnu ikke er vedtaget af Folketinget. Margit Hurup Grove har endvidere bestridt, at et forholdsmæssigt afslag på 800.000 kr. vil stå i misforhold til købsprisen på 2.125.000 kr.

Søren Michael Christensen har vedrørende påstanden over for Hadsund Kommune gentaget sine anbringender for byretten og

har uddybende anført, at kommunen ved salget af byggegrunden med servitut om byggepligt har garanteret grundens anvendelighed til bebyggelse af et parcelhus, og kommunen er derfor erstatningspligtig i henhold til den afgivne garanti for de væsentlige udgifter, der har vist sig at være forbundet med opførelsen af et parcelhus på grunden. Hadsund Kommune er også erstatningsansvarlig ud fra et forvaltningsretligt grundprincip, idet kommunen har pålagt Søren Michael Christensen en væsentlig økonomisk byrde i forbindelse med salget af byggegrunden pålagt servitut om byggepligt.

Hadsund Kommune har gentaget sine anbringender for byretten og har for landsretten bestridt, at kommunen ved salget af grunden har afgivet nogen garanti for, at ejendommen ikke var forurennet. Kommunen har endvidere bestridt, at der ud fra et forvaltningsretligt grundprincip skulle gælde et særligt ansvar for kommunen i forbindelse med salget af grunden.

#### **Landsrettens begrundelse og resultat:**

Også efter bevisførelsen for landsretten, herunder navnlig syns- og skønserklæringerne fra Kirsten L. Kjær Nielsen, lægges det til grund, at grunden Hjejlevej 6 er forurennet med tjæreprodukter. Da tjæreforekomsterne overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterier, er ejendommen i 2000 registreret i henhold til jordforureningsloven på vidensniveau 2, og det er for landsretten ubestridt, at grunden kunne være registreret efter affaldsdepotloven.

I skønserklæringen er det i besvarelsen af spørgsmål 2 nævnt, at der ved den eksisterende olietank er konstateret lugt af olieprodukter ca. 1 m under terræn. Kirsten L. Kjær

Nielsen har imidlertid under afhjemlingen i landsretten forklaret, at der ikke er dokumentation for, at der var olie på det pågældende sted, og der er ikke i den tæthedstest af rørsystemer og tank, der blev foretaget på ejendommen den 16. februar 2004, registreret utætheder. På denne baggrund er det heller ikke efter bevisførelsen for landsretten godtgjort, at forureningen på grunden stammer fra andet end tjæreprodukter.

Af de grunde, der er anført af byretten, må forureningen anses for en mangel ved ejendommen.

Det tiltrædes, at det er lagt til grund, at manglen var til stede, både da Søren Michael Christensen købte grunden af Hadsund Kommune i 1994, og da han i 1998 videresolgte ejendommen til Margit Hurup Grove, og at hverken Søren Michael Christensen eller Margit Hurup Grove kendte til forureningen. Det er heller ikke efter bevisførelsen for landsretten godtgjort, at Margit Hurup Grove har tilsidesat sin undersøgelsespligt i forbindelse med købet af ejendommen.

Margit Hurup Grove har herefter krav på et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

N.B.  
Ved bedømmelsen af, hvorledes forureningen måtte antages at have indvirket på parternes aftale i 1998, såfremt de havde kendt den, må der lægges vægt på den viden, parterne havde eller kunne have skaffet sig om de krav, der ville blive stillet for at eliminere sundhedsrisikoen og undgå, at grunden blev registreret efter affaldsdepotloven eller jordforureningsloven. Ved bedømmelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet i 1998 som følge af forureningen må der derfor tages udgangspunkt i de omkostninger, der efter dagæl-

dende praksis ville være til afværgeforanstaltninger til at eliminere sundhedsrisikoen og undgå, at grunden blev registreret. Landsretten tager derfor ikke i betragtning, at Miljøstyrelsen den 22. december 2005 har ændret jordkvalitetskriterierne og indført afværgekriterier, ligesom lovforslaget om ændring af lov om forurenede jord allerede af den anførte grund heller ikke kan tages i betragtning.

På baggrund af de ved syn og skøn anslåede omkostninger til oprensning efter forholdene i 1998 samt efter skønsmanden Bjarne Andersens besvarelse af spørgsmål 1 samt dennes forklaring under afhjemlingen i landsretten, tiltrædes det, at det forholdsmæssige afslag skønsmæssigt er fastsat til 800.000 kr.

Af de grunde, som byretten har anført, findes det heller ikke efter bevisførelsen for landsretten godtgjort, at Hadsund Kommune kendte eller burde kende til tjæreforureningen på grunden. Der er heller ikke grundlag for at fastslå, at Hadsund Kommune ved salget af grunden afgav en garanti eller tilsikrede, at der ikke fandtes forurening på grunden, og det tiltrædes derfor, at Hadsund Kommune ikke har pådraget sig et erstatningsretligt ansvar over for Søren Michael Christensen.

Da grunden var mangelfuld i 1994, da kommunen solgte den til Søren Michael Christensen, tiltrædes det, at denne er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen, og efter parternes procesaftale tiltrædes det, at afslaget er fastsat til 100.000 kr.

Landsretten stadfæster derfor dommen.

Statskassen skal betale sagsomkostninger for landsretten til Hadsund Kommune med i alt 60.000 kr. Beløbet dækker 51.000 kr. til kommunens udgifter til advokatbistand og 9.000 kr. til ekstrakt. Landsretten har lagt vægt på parternes påstande og sagens udfald.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Sagens øvrige omkostninger ophæves, idet Søren Michael Christensen og Margit Hurup Grove begge har fri proces med retshjælpsdækning, der dog er opbrugt.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom stadfæstes.

Statskassen skal betale sagens omkostninger for landsretten til Hadsund Kommune med 60.000 kr.

Ingen af parterne skal i øvrigt betale sagsomkostninger for landsretten til nogen anden part eller til statskassen.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Henrik Estrup

Annette Dellgren

Eva Skov

(kst.)

Uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 19. april 2006



Finn Nielsen

sektionsleder