

Forurenet jord:

# Øv, vi har fundet olie

**Det er ikke alle oliefund, der vækker jubel. Husejere bør være opmærksomme på, at man efter et huskøb kan få sig en slem forskrækkelse, hvis ejendommen er foruren-**

Mange huskøbere tror, de er beskyttet gennem for eksempel tilstandsrapporter, energimærkninger og forsikringer. Men de kan få sig en ofte slem forskrækkelse, hvis der efterfølgende på ejendommen konstateres en forurening. Hvis sælger er vidende om, at ejendommen er forurennet, er det hans pligt at oplyse det for køber. Men der er basis for situationer, hvor sælger handler i ond tro eller ganske enkelte ikke kender til forureningen. Hvis forureningen er kendt, findes der en registrering i tingbogsattesten og i det centrale OIS-register (Den Offentlige Informationsserver, OIS, er en statslig database der samler en række oplysninger vedrørende ejendomme i Danmark). Huskøbere bør derfor som en tommelfingerregel og i tilfælde af tvivl checke ejendommen på [www.ois.dk](http://www.ois.dk). Her vil det fremgå, om ejendommen er kortlagt og hvis ja, så give oplysning om forureningens karakter og udbredelse. Huskøberen kan endvidere undersøge ejendommens historie med fokus på, om der er eller har været oliefyrt, om der er eller har været fritstående eller nedgravede olietanke, om olietanken er lovlig, og om eventuelle tidligere olie-

tanke er lovligt afmeldt/fjernet. Et relevant spørgsmål er også, om der har været drevet virksomhed på ejendommen - og om en sådan virksomhed eventuelt kan have forurennet. Hvis huskøberen stadig føler sig usikker, kan det være en god idé at få foretaget en forureningsundersøgelse af ejendommen. I medlemsbladet for Parcelhusejernes Landsforening "Mit Hus" lægges der ikke fingre imellem, idet der skrives, at "en olieforurening kan være en meget dyr overraskelse - som man derfor bør anstrenge sig for at undgå. Er forureningen spredt ind under bygninger og anlæg, kan det koste millioner til oprensning og eventuelle afværgeforanstaltninger, som man kan blive påbudt at gennemføre, hvis forureningen er til fare for grundvandsinteresser eller sundhed. En forurennet ejendom kan blive belagt med restriktioner med hensyn til anvendelsen og vil i praksis være svær at belåne.

## Sort uheld

Problemerne opstår, når sælger ikke er bekendt med en eventuel forurening - for desværre er ikke alle forureninger kortlagt/opdaget og kan derfor ligge som tikkende bombe under den nye ejer. Købeloven beskytter imod mangt og meget, og der kan tegnes forsikringer imod de fleste skjulte "fejl og mangler". Man er som køber selvfølgelig lovmæssigt sikret imod aftaler indgået imod bedreviden eller "i ond tro", men det faktum hjælper desværre ikke altid. Specielt ikke hvis sælgende

part i mellemtiden er gået konkurs, er død eller på anden vis ikke er i stand til at honorere et eventuelt retskrav eller forlig.

Når man investerer i et hus, er det for de fleste en af de største investeringer man foretager sig i sit liv.

De fleste vælger selvfølgelig at rådføre sig med en advokat, der kan vejlede med hensyn til tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, de forskellige lånetyper, teksten til slutsedlen med mere. Opnås der enighed imellem sælger og køber, indgås der en aftale og så skulle den hellige grav være velforvaret. Er der udført tilstandsrapport og energimærkning så ved begge parter på hvilket grundlag der handles og er der tegnet ejerskifteforsikring så er begge parter dækket imod skjulte "fejl og mangler" på købs/salgstidspunktet.

Men hvordan står man, hvis man efter en ejendomshandel opdager at en olietank har



*Forurennet jord kan oprenses mekanisk eller biologisk. Den biologiske metode har den fordel, at "livet kan leves videre" på ejendommen, idet der ikke skal graves store huller, mens oprensningen foregår. Af samme årsag er biologisk rensning en konkurrencedygtig løsning økonomisk*

lækket fyringsolie og denne olieforurening er sivet ind under en eksisterende bygning? Svaret er desværre, at udover at stå med en ejendom - i de fleste tilfælde - er svær at sælge, står man med en kæmpe udgift til oprensning samt antageligt en sundhedsskadelig ejendom. Får man viden om en jord- eller grundvandsforurening, skal grunden kortlægges ifølge jordforureningsloven - og så smækker kreditforeningerne normalt kassen i eller gør ejendommen meget vanskelig at belåne.

## Sorte huller

Forureningen skal bestemmes i forhold til type, placering og mængde, således at der kan tages stilling til forureningens trussel overfor sundhed og drikkevandsinteresser.



mindeligt at der i forbindelse med "due diligence" gennemgangen tages højde for mulig forurening ved hjælp af en simpel historisk gennemgang af ejendommen eventuelt fulgt op med få nøje udvalgte boringer i risikozonerne.

Disse overvejelser bør tages med i den private ejendomsandel, specielt når man holder for øje at disse undersøgelser kan udføres for relativt små beløb og være medvirkende til at sikre at der handles på korrekte grundlag. Om en sådan miljørapport indarbejdes i tilstandsrapporten, ejerskifteforsikringen eller om den skal fremstå selvstændigt er for så vidt ligegyldigt, så længe at den fremføres som et væsentligt tiltag for at sikre sig imod bogstaveligt talt sorte huller i en ejendomsandel.

## En hjælpende hånd

Miljøministeriet giver nu penge til boligejere med en forurennet grund, og mange boligejere kan få ryddet op efter forureningen tidligere end forventet. Det skyldes, at Låneordningen under Værditabsordningen har fået tilført 7,5 mio. kroner ekstra. Dermed vil alle på den nuværende venteliste kunne få et statsgaranteret afdragsfrit lån til oprydning af forureningen.

-Det er penge, som gør stor gavn set med miljømæssige øj-

ne, og det er derfor glædeligt, at jeg kunne få opbakning fra de miljøpolitiske ordførere fra Venstre, De Konservative og Dansk Folkeparti til at tilføre låneordningen yderligere midler, siger miljøminister Troels Lund Poulsen (V).

Låneordningen tilbyder boligejere, som står på venteliste til oprydning efter Værditabsordningen, mulighed for at få statsgaranterede afdragsfrie lån med rentetilskud, så de kan komme i gang med oprydningen.

Værditabsordningen er en ordning, som boligejere med forurenede grunde kan søge til oprydning af deres grunde. Ordningen foregår efter først til mølle-princippet og betyder, at den offentlige oprydning på grunden bliver fremskyndet. Værditabsordningen administreres af regionerne. Gennem de seneste år er der opstået en venteliste på oprydning, da Værditabsordningens bevilninger ikke har været tilstrækkelige til at finansiere oprydningerne af de tilmeldte ejendomme inden for en rimelig tidshorisont.

Princippet i Værditabsordningen er, at boligejere, mod at yde en egenbetaling på op til 40.000 kr., kan få fremrykket oprydningen af deres ejendom inden for de årlige finanslovsbevilninger.

Jwa



*Tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer sikrer ikke køber eller sælger i tilfælde af en opdaget forurening. Det samme kan i mange tilfælde siges om den tvungne villaolietanksforsikring. Man bør i den sammenhæng erindre sig, at villaolietanke trods alt har en begrænset levetid, som billedet viser. Billedet - og de andre billeder på siden - er taget af bygningsingeniør Niels Erik Bjerregaard, og han mener, vi kun har set toppen af isbjerget. Blandt andet peger han på, at fremtidige store regnskyl vil afsløre, at der er olieforureninger rundt omkring*