

## Evaluering af værditabsordningen

Samlet vurdering

COWI Rådgivende Ingeniører A/S



# Indhold

<b>INDHOLD</b>	<b>3</b>
<b>FORORD</b>	<b>5</b>
<b>1 KARAKTERISTIK AF VÆRDITABSORDNINGEN</b>	<b>9</b>
1.1 KORT OM VÆRDITABSORDNINGEN	9
1.2 FORMÅLET OG HENSYNET BAG VÆRDITABSORDNINGEN	10
1.3 MÅLGRUPPEN	10
1.4 ORDNINGENS ADMINISTRATIVE TILRETTELÆGGELSE	11
1.4.1 Egenbetaling	11
1.4.2 Oprydningens omfang	11
1.5 LFA STRUKTURERING	12
<b>2 STATUS FOR ORDNINGENS GENNEMFØRELSE</b>	<b>15</b>
2.1 TILGANG AF SAGER	15
2.2 UDVIKLINGEN I RÅDIGHEDSBELØB OG DISPONERINGER	16
2.3 DEN REGIONALE FORDELING AF TILSKUD	17
2.4 CENTRALE TENDENSER I DEN STATISKE ANALYSE	18
<b>3 VÆRDITABSPROBLEMET</b>	<b>21</b>
3.1 BOLIGEJERES VÆRDITAB SOM FØLGE AF FORURENING	21
3.2 OPRENSNINGSPRAKSIS OG EVT. VÆRDITAB EFTER OPRENSNING	22
3.3 KONKLUSIONER	23
<b>4 DEN MILJØMÆSSIGE EFFEKT AF OPRENSNINGER UNDER VÆRDITABSORDNINGEN</b>	<b>25</b>
<b>5 ADMINISTRATIONEN</b>	<b>27</b>
5.1 AFMELDING KONTRA FRIGIVELSE	27
5.2 OVERTAGELSE	28
5.3 ØKONOMISKE OG TEKNISKE FORHOLD	28
5.4 INFORMATIONSSINDSATSEN	29
5.5 GRUNDEJERHOLDNINGER	30
5.6 SAMLET VURDERING	31
<b>6 KONKLUSION - DISKUSSION</b>	<b>32</b>
6.1 OPFYLDELSE AF ORDNINGENS MÅLSÆTNING	32
6.2 RESULTATERNE AF VÆRDITABSORDNINGEN	33
6.3 DISKUSSION	34
<b>7 TILSKUDSBEHOVET FREMOVER - RESTGRUPPEN</b>	<b>36</b>
7.1 RESTGRUPPENS STØRRELSE	36
<b>8 VIDEREUDVIKLING AF ORDNINGEN</b>	<b>40</b>
8.1 RELEVANTE FORSLAG	40
8.2 FORKASTEDE FORSLAG	41
Bilag A Logical Framework Matrix for Værditabsordningen	45



# Forord

Denne rapport udgør en sammenfattende evaluering af Værditabsordningen<sup>1</sup> (VTO), som COWI Rådgivende Ingeniører AS har gennemført for Miljøstyrelsen i vinteren og foråret 2000.

Evalueringen omfatter VTO fra dens start i 1993 til udgangen af 1999. Evalueringen har været fulgt af en styregruppe bestående af repræsentanter fra Miljøstyrelsen, Finansstyrelsen, Københavns Kommune, Amdsrådsforeningen ved Nordjyllands Amt og Roskilde Amt. Styregruppen har løbende gennem evalueringen fungeret som faglig sparringspartner for COWI. Indeholdt i evalueringen er imidlertid udelukkende COWI's ansvar. Styregruppen er således ikke ansvarlig og er heller ikke nødvendigvis enig med indeholdet og konklusionerne på evalueringen.

## *Baggrund*

Da Værditabsordningen blev vedtaget i 1993, blev det muligt for boligejere, der uforvarende var blevet ejere af en forurenede grund, at få fremskyndet en offentlig finansieret oprydning mod en mindre egenbetaling i forhold til oprydning gennem Affaldsdepotloven.

Værditabsordningen blev i perioden fra dens start i 1993 til udgangen af 1999 reguleret i lov om en Værditabsordning for boligejere mv. (lov nr. 214 af 28. april 1993). Evalueringen gennemføres i overensstemmelse med Finansministeriets rapport om forvaltning af tilskud, hvor det anbefales, at længerevarende tilskudsordninger evalueres hvert 4. - 5. år.

Evalueringen omfatter ud over evalueringen af VTO i den nævnte periode en vurdering af det fremtidige behov for midler til ordningen, som er videreført med hjemmel i lov om forurenede jord (lov nr. 370 af 2. juni 1999), samt en række forslag til videreudvikling af ordningen.

## *Metode*

Evalueringen er gennemført i fire delanalyser:

1. Beskrivelse af lovgrundlaget, dvs. ordningen som den var planlagt samt en status for ordningens gennemførelse i perioden 1993 – 1999. Denne del af evalueringen er afleveret i Arbejdsnotat 1: (Status for ordningens gennemførelse).
2. En analyse af ordningens virkning på værditabsproblematikken. Formålet med denne delanalyse er dels at afdække værditab som følge af forurening, dels at afdække virkningen på værditabet efter en oprensning. Denne del af evalueringen er afleveret i Arbejdsnotat 2: (Ordnings virkning på værditabsproblematikken).

---

<sup>1</sup> I begge tilfælde refereres til ordningen med hjemmel i loven om Værditabsordningen. Dette notat omtales "Lov om Værditabsordningen for boligejere m.v." enten som Værditabsordningen eller Værditabsloven. I ordningen (lov nr. 214 af 28. april 1993).

3. En vurdering af det fremtidige behov for tilskudsmidler til ordningens videreførelse, specielt en vurdering af omfanget af de resterende tilskudsberettigede boligejere - dvs. restgruppens størrelse. Denne del af evalueringen er afrapporteret i Arbejdsnotat 3: (Analyse af restgruppen).
4. En analyse af administrationen af ordningen i evalueringsperioden 1993 - 1999 med særlig vægt på amternes administration af ordningen. Denne analyse omfatter også en række forslag til videreudvikling af ordningen. Denne del af evalueringen er afrapporteret i Arbejdsnotat 4: (Administration af ordningen).

Evalueringen er baseret på en række datakilder, som fremgår af dette afsnit. Datamaterialet, som ligger til grund for analyserne, er mere udførligt beskrevet i de respektive arbejdsnotater.

Det metodiske udgangspunkt for analyserne har været en strukturering af ordningen i en såkaldt Logical Framework Matrix (logisk ramme). I en sådan matrix opstilles den langsigtede såvel som den direkte målsætning med ordningen. Disse formål skal opnås på baggrund af de aktiviteter, som ordningen kræver, og som således genererer nogle resultater. Realiseres resultaterne, er sandsynligheden tilstede for, at ordningens målsætninger bliver opnået. En sådan strukturering af Værditabsordningen er hensigtsmæssig for at lave en systematisk evaluering. Matrixen for den logiske ramme i tabelform fremgår af bilag A.

Denne evalueringsrapport er en sammenkædning og en sammenfatning af de vigtigste elementer og konklusioner fra de fire delanalyser.

#### *Datamateriale*

Datamaterialet, der er behandlet i analyserne, omfatter i første række oplysninger fra Finansstyrelsen om de gennemførte værditabsager, og interview med en række centrale aktører i ordningen. Der er således gennemført interview med 5 udvalgte amter (Århus, Nordjylland, Fyn, Roskilde og København), Miljøstyrelsen, Amternes Videnscenter for Jordforurening, ejendomsmæglere, realkreditinstitutter samt vurderingsmyndigheder.

Der er foretaget en gennemgang af ca. 50 konkrete sager, hvor der er gennemført oprydning efter VTO, med henblik på at afklare udvalgte tekniske og økonomiske forhold.

Endelig er der gennemført en række interview med boligejere, der har gennemført en oprensning efter VTO og boligejere, der er berettigede til at benytte ordningen, men som af forskellige grunde har valgt ikke at benytte ordningen.

#### *Rapportens indhold*

Evalueringsrapporten er struktureret på følgende måde. Efter dette indledende afsnit gives en karakteristik af Værditabsordningen i afsnit 1, herunder formålet med ordningen.

I afsnit 2 gives en status for ordningen. Afsnit 2 og 3 bygger primært på analyserne i Arbejdsnotat 1 (Status for ordningens gennemførelse).

I afsnit 3 gennemgås værditabsproblemet for forurenede og for oprensede grunde. Afsnittet er baseret på analyserne foretaget i arbejdsnotat 2 (Ordningens virkning på værditabsproblematikken).

Afsnit 4 giver en kort vurdering af miljøeffekten af værditabsordningen sammenlignet med den øvrige offentlige indsats.

Afsnit 5 gennemgår administrationen af ordningen og bygger primært på analyserne i arbejdsnotat 4 (Administration af ordningen).

I afsnit 6 opsummeres de vigtigste konklusioner, som kan drages på baggrund af evalueringen.

Afsnit 7 indeholder en vurdering af det fremtidige tilskudsbehov for oprensning af forurenede grunde. Dette afsnit bygger på arbejdsnotat 3 (Analyse af restgruppe).

Endelig indeholder afsnit 8 en række forslag, som vurderes at kunne forbedre ordningen.





# 1 Karakteristik af Værditabsordningen

I dette afsnit beskrives Værditabsordningen kort med hensyn til dens formål, målgruppe og administrative tilrettelæggelse.

Karakteristikken af ordningen er tilrettelagt efter at beskrive, hvordan ordningen var tiltænkt at fungere. Karakteristikken er som udgangspunkt baseret på Værditabsloven og tilhørende bekendtgørelser samt det lovforberedende arbejde. Karakteristikken sigter således på at beskrive ordningen, som den var tiltænkt i forhold til de skrevne retskilder.

## 1.1 Kort om Værditabsordningen

Værditabsordningen blev etableret, fordi det blev vurderet, at boligejere kunne havne i en meget uheldig situation, hvis de uforvarende havde købt en forurenede ejendom. Problemet var, at disse boligejere ikke ville kunne sælge deres ejendomme til den normale pris på ejendomsmarkedet på grund af forureningen. Boligejerne oplevede med andre ord et værditab<sup>2</sup> for deres bolig, som de var uforskyldte i.

På initiativ af Miljøministeriet blev der derfor nedsat et udvalg i maj 1991, som skulle undersøge problemet og vurdere, om der kunne etableres en fondsordning til at afhjælpe værditabet for private boligejere af forurenede ejendomme. Udvalget afgav den 25. september 1991 en rapport, som senere udgjorde baggrunden for nedsættelse af det lovforberedende Værditabsudvalg. Dette udvalg afgav betænkning 26. juni 1992 med udkast til et lovforslag, der senere blev til Værditabsloven.

Værditabsordningen hjemlet i lov om en Værditabsordning for boligejere mv. (lov nr. 214 af 28. april 1993) blev ophævet med udgangen af 1999. Derefter trådte lov om forurenede jord (lov nr. 370 af 2. juni 1999) i kraft. Denne lovs kapitel 4 indeholder bestemmelser, som stort set viderefører Værditabsordningen uændret. Værditabsordningen fortsætter således, men fremover hjemlet i Jordforureningsloven, og er ikke tidsmæssigt begrænset. Ordningen er afhængig af bevillinger på Finansloven.

I henhold til Affaldsdepotloven sker der en miljø- og sundhedsmæssig prioritering af afværgeprojekterne, mens der efter Værditabsloven ydes tilskud i den rækkefølge, som ansøgningerne modtages og så længe, der er bevilling hertil på bevillingslovene. Boligejere kan således få fremrykket oprydningen af deres

---

<sup>2</sup> "Værditab" er ikke et entydigt defineret begreb. Når begrebet benyttes i denne rapport, menes der følgende:

*Et værditab er differencen mellem den sædvanlige markedspris på en ejendom, som ikke er forurenede, og den anslåede eller faktiske markedspris på en tilsvarende ejendom med en forurening.*

Værditabet er med andre ord "omkostningen" ved en forurening og er ækvivalent med, hvad en køber vil forlange i kompensation for at købe en forurenede ejendom til sædvanlig markedspris. Bemærk, at ovenstående definition på begrebet værditab ikke nødvendigvis betyder at et tab er realiseret. Der kan lige såvel være tale om et hypotetisk (et ikke realiseret) værditab.

ejendom mod en mindre egenbetaling. Amterne disponerer midlerne via Finansstyrelsen, mens Miljøstyrelsen har det bevillingsmæssige ansvar.

## 1.2 Formålet og hensynet bag Værditabsordningen

Der findes ikke en egentlig formålsparagraf i Værditabsloven. Lovens formål må i stedet uddrages af de enkelte bestemmelser i loven og i de lovforberedende arbejder, specielt i bemærkningerne til lovforslaget.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår følgende centrale citat:

*"Formålet med nærværende lovforslag er at hjælpe parcelhusejere og andre ejere af helårsboliger på forurenede grunde ved at etablere en statslig finansieret oprydningsordning på disse ejendomme."*

Det direkte formål med Værditabsloven er således at hjælpe boligejere, der uforvarende er kommet for skade at have købt en ejendom til boliganvendelse, der har vist sig at være forurenede, ved at etablere en ordning, der kan afhjælpe problemer gennem oprensning af forureningen. Problemet kan siges at have to sider - dels vil boligejere på grund af forureningen lide et værditab, dels vil forureningen af ejendommen betyde, at der er et sundhedsmæssigt og miljømæssigt problem ved at anvende ejendommen til boligformål. Begge disse forhold er de centrale diskussionsemner i betænkningen fra Værditabsudvalget og i bemærkningerne til lovforslaget om Værditabsloven.

Det er dog vigtigt at bemærke, at det ikke er miljøhensynet, der er det primære hensyn bag loven, hvilket underbygges af følgende citat fra bemærkningerne til loven:

*"Det primære og overordnede hensyn bag lovforslaget er ikke miljøhensynet, som nævnt ovenfor, men en stabilisering af ejendomsmarkedet, således at forurenede ejendomme kan sælges og belånes på rimelige vilkår. Overfor den enkelte grundejer, der i god tro har erhvervet en forurenede ejendom, er det således væsentligt, at ejendommen kan afhændes - til en værdi, der svarer til sædvanlig markedsværdi - og at der kan gives sædvanlige lån i ejendommen ved ejerskifte, om- og tilbygninger eller i forbindelse med foranstaltninger, der påbydes af det offentlige. Det er navnlig i disse situationer, at værditabet aktualiseres."*

Miljøhensynet er allerede varetaget af Affaldsdepotloven, som ud fra en miljø- og sundhedsmæssig prioritering af afværgeprojekterne sikrer oprydning på grunde med registrerede forureninger. Værditabsloven muliggør fremrykning af oprydninger for de boligejere, som uforvarende er blevet ejere af en forurenede grund, hvilket er et centralt hensyn bag loven.

## 1.3 Målgruppen

Ordningen er tiltænkt som en hjælp til det, som defineres som *uskyldige* boligejere. Det betyder, at boligejere, der selv har forårsaget en forurening, og boligejere, der ved køb vidste eller burde vide, at ejendommen var forurenede, ikke er omfattet af ordningen. Ligeledes gælder det, at boligejere som ved et hændeligt uheld har fået forurenede ejendommens jord, ifølge lovens hensigter heller ikke er omfattet af ordningen.

Loven omfatter forurenede ejendomme, der anvendes til helårsbeboelse på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse. Begrebet helårsbeboelse er ikke

entydigt, da mange ejendomme rummer blandede anvendelser. I kapitel 1 i Værditabsloven specificeres hvilke ejendomme, der ikke er omfattet af loven.

#### 1.4 Ordningens administrative tilrettelæggelse

Værditabsordningen administreres i praksis af amterne, mens den økonomiske koordinering og udbetaling af ordningens bevillinger varetages af Finansstyrelsen.

Myndighedsstrukturen svarer til den, som var gældende på Affaldsdepotområdet. Det er amterne, der på baggrund af ansøgninger fra boligejere, skal udarbejde forslag til undersøgelser og oprydningprojekter. Ligeledes har amterne ansvaret for projekternes gennemførelse. Indtil uddelegeringen i 1996 havde Miljøstyrelsen det overordnede ansvar for værditabsprojekter over 1 mill. kr. Dette svarede til den ordning, der var gældende på affaldsdepotområdet, hvor Miljøstyrelsen indtil 1996 havde det overordnede ansvar for afværgeprojekter, dog uden en beløbsmæssig grænse.

##### 1.4.1 Egenbetaling

Boligejere, som benytter sig af ordningen, skal erlægge en egenbetaling på som udgangspunkt 40.000 kr. Egenbetalingen under ordningen er, ifølge bemærkninger til lovforslaget, indført for at sikre, at begæring om oprydning først finder sted, når boligejeren virkelig har behov for en oprydning, hvilket vil sige, når en grundejer står i en situation, hvor et værditab kan blive realiseret. Egenbetalingen er endvidere at opfatte som betalingen for den ekstra ydelse, som boligejeren får ved at kunne få gennemført en oprydning på et tidligere tidspunkt, end det ellers ville være muligt, hvis oprydningen skulle ske under Affaldsdepotloven.

Egenbetalingen skal være indbetalt, inden boligejeren kan erhverve ret til offentlig finansieret oprydning.

Såfremt en ejendom efter at være blevet oprenset under Værditabsordningen fortsat er forurenet i et omfang, der bevirker en fortsat registrering som affaldsdepot, tilbagebetales egenbetalingen.

##### 1.4.2 Oprydningens omfang

Selvom det primære hensyn bag Værditabsordningen er at kompensere boligejere for værditab som konsekvens af forureningen, så er hensigten, som afspejles i bemærkningerne til loven, at oprydningen af en forurenet ejendom blot sker til et niveau, der er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt (ikke nødvendigvis til afmelding). Der er således ingen tvivl om, at ejendomme, i visse tilfælde i henhold til loven, kun bør oprenses til et niveau, der berettiger til frigivelse til boligformål.

Af lovens bemærkninger fremgår følgende:

*"Lovforslaget medfører, at der gennemføres oprydninger, hvorefter registreringen af depoter på ejendomme som hovedregel afmeldes. Oprydninger vil dog kun blive gennemført, såfremt dette er miljø- eller sundhedsmæssigt begrundet"*

Det kan efter konsulenternes opfattelse synes vanskeligt at fortolke til hvilket oprensingsniveau, det er sigtet med loven, at ejendomme skal renses op til, selvom bemærkningerne fortsætter med:

*"Værditabhensynet udstrækkes således ikke længere end til at gennemføre oprydninger på et tidligere tidspunkt end de oprydninger, der iværksættes efter"*

*affaldsdepotloven, såfremt forureningen er omfattet af affaldsdepotloven eller der er tale om en sammenlignelig nyere forurening"*

Oprydninger under VTO skal i følge dette citat gennemføres på lige fod med oprydninger under Affaldsdepotloven. Imidlertid vanskeliggøres tolkningen af oprensningsniveauet af det første citat, ligesom andre bemærkninger til lovforslaget gør det uklart, om oprensningen under VTO skal ske som under Affaldsdepotloven.

Enkelte amter har ved evalueringen givet udtryk for, at de har haft vanskeligheder ved tolkningen af oprensningsniveauet. Miljøstyrelsen har derimod givet udtryk for, at de mener, at oprensningsniveauet for grunde behandlet under VTO er klart.

Det er konsulenternes opfattelse, at der er en mindre uklarhed i forhold til de skrevne retskilder på dette centrale punkt. Dette problem er af central betydning for evalueringen, fordi spørgsmålet om oprensningsniveau er afgørende for værditabsproblemet. Problemet er indgående behandlet i evalueringen, hvor det bl.a. er betragtet i en historisk sammenhæng og i forhold til problemets karakter.

Det skal bemærkes, at der i loven opereres med en enkelt undtagelse til hovedreglen om, at der skal gennemføres oprydning på ejendomme (den indirekte kompensation). Undtagelsen omhandler særtilfælde, hvor en oprydning ikke ud fra en samfundsøkonomisk betragtning er hensigtsmæssig. I bemærkningerne nævnes, at dette eksempelvis vil være tilfældet, når omkostningerne til en oprydning ikke står i rimeligt mål med den værdi, ejendommen vil have efter en oprydning, og hvor en oprydning ikke er nødvendig af miljø- og sundhedsmæssige årsager inden for en overskuelig fremtid.

I disse tilfælde kan boligejeren tilbydes en offentlig overtagelse af ejendommen til en pris, der svarer til markedsværdien for en tilsvarende ikke-forurenet ejendom.

### 1.5 LFA strukturering

En strukturering af Værditabsordningen er hensigtsmæssig for at lave en systematisk evaluering.

Som allerede nævnt i indledningen til denne rapport, så er det metodiske udgangspunkt for evalueringen en strukturering af Værditabsordningen i en såkaldt Logical Framework Matrix (logisk ramme). I en LFA matrix opstilles den langsigtede såvel som den direkte målsætning med ordningen. I evalueringen analyseres målopfyldelsesgraden af disse to formål på baggrund af de aktiviteter, som er gennemført under ordningen. LFA matrixen for den logiske ramme i tabelform fremgår af bilag A.

Opstilling af den langsigtede såvel som den direkte målsætning med ordningen vanskeliggøres af, at der i selve lovtæksten ikke direkte fremgår en egentlig formålsparagraf.

Den langsigtede og den direkte målsætning med ordningen er i stedet uddraget af de enkelte bestemmelser i loven og i de lovforberedende arbejder, specielt i bemærkningerne til lovforslaget. Dette forhold har vist sig at have helt central betydning for evalueringen af ordningen.

Den *langsigtede målsætning*<sup>3</sup> for ordningen udtrykker den målsætning, som VTO skal bidrage med at opnå på længere sigt. Den langsigtede målsætning med ordningen er:

- At bidrage til at opnå et stabilt ejendomsmarked, hvor oprensede forurenede ejendomme kan sælges og belånes på rimelige vilkår.

Værditabsordningen skal hjælpe boligejere, der uforvarende er kommet for skade ved at have købt en ejendom til boliganvendelse, der har vist sig at være forurenede.

Det primære hensyn er en *stabilisering af ejendomsmarkedet, således at forurenede ejendomme kan sælges og belånes på rimelige vilkår. Overfor den enkelte grundejer, der i god tro har erhvervet en forurenede ejendom, er det således væsentligt, at ejendommen kan afhændes - til en værdi, der svarer til sædvanlig markeds værdi*. Hensynet bag loven var at tilvejebringe et grundlag til at modvirke det eksisterende værditabsproblem. Det kan diskuteres i hvilken udstrækning lovens sigte var at løse problemet, men ud fra formuleringen "*er det således væsentligt, at ejendommen kan afhændes - til en værdi, der svarer til sædvanlig markeds værdi*" var det at løse værditabsproblemstillingen for boligejere tilsyneladende højt prioriteret.

Den *direkte målsætning*<sup>3</sup> udtrykker den situation, som kan forventes at følge af implementering af Værditabsordningen. Målsætningen udtrykker det forventede resultat af ordningen. Den direkte målsætning med ordningen er:

- At hjælpe boligejere, der uforvarende har erhvervet en forurenede ejendom, ved at løse eller afhjælpe de miljømæssige problemer, der er årsag til værditabet for boligejerne.

Den direkte målsætning bag loven er således at hjælpe parcelhusejere og andre ejere af helårsboliger på forurenede ejendomme ved at etablere en statslig finansieret ordning for disse ejendomme, som skal afholde (størstedelen af) omkostningerne til oprydning eller i specielle tilfælde kompensere boligejeren direkte (jfr. afsnit 1.4.2).

---

<sup>3</sup> Begreberne "langsigtet målsætning" og "direkte målsætning" er centrale begreber i den opstillede LFA matrix, og er således centrale for en logisk og systematisk evaluering.



## 2 Status for ordningens gennemførelse

I dette afsnit vises et par af de vigtigste analyser foretaget på baggrund af bl.a. statistik fra Miljøstyrelsen og Finansstyrelsen om de sager, der er behandlet med hjemmel i Værditabsloven. Desuden skitseres kort de vigtigste udviklingstendenser i sagerne behandlet under VTO. Beskrivelsen er et uddrag af analyserne i arbejdsnotat 1 om "Status for ordningens gennemførelse".

### 2.1 Tilgang af sager

Tilgangen af sager under Værditabsordningen er bestemt af antallet af ansøgere samt midlerne afsat under Finansloven. En forudsætning for, at der kan disponeres midler til en ansøgning er, at der er afsat tilstrækkelige midler til ordningen under Finansloven.

Under Værditabsordningen prioriteres tilskud i den rækkefølge, som ansøgningerne indkommer i modsætning til under Affaldsdepotloven, hvor der sker en miljø- og sundhedsmæssig prioritering af afværgeprojekterne. Det betyder at en ansøgning under Værditabsordningen om f.eks. oprensning af en forurenede ejendom, vil betyde en fremrykning af oprensningen i forhold til en oprydning under Affaldsdepotloven. Den årlige tilgang af sager fordelt på henholdsvis undersøgelser og oprydninger er vist i Tabel 1.

Tabel 1 Den årlige tilgang af sager under Værditabsordningen

Tilgang af sager pr. år		
År	Undersøgelser	Oprydninger
1994	27	14
1995	37	21
1996	34	51
1997	45	68
1998	42	38
1999	40	52
<b>Total</b>	<b>225</b>	<b>244</b>

Kilde: Finansstyrelsen

Note: Tilgangen er defineret som sager der for første gang får disponeret midler (får tilsagn om et beløb) til undersøgelse/oprydning.

Der kan og er søgt om midler flere gang på de samme sager. Derfor afspejler tilgangen af sager ikke interessen for ordningen helt præcist, da tilgangen af sager i visse år kan være begrænset af nye disponeringer af midler til igangværende sager.

Tilgangen af sager til undersøgelse var forholdsvis stabil i hele perioden fra 1994-1999, dog toppede tilgangen i 1997. Omvendt steg tilgangen af sager til oprydning løbende frem til 1997, hvor antallet var på 68 sager. Siden er tilgangen i antallet af oprydningssager faldet, hvilket skal ses i lyset af, at ikke alle ansøgninger om midler blev imødekommet i disse år. Der har i alt i hele perioden fra 1994-1999 været en tilgang af sager på 225 og 244 til henholdsvis undersøgelse og oprydning.

Det totale antal tilgåede matrikler under Værditabsordningen udgør 378, hvilket omfatter sager udelukkende med undersøgelse, sager udelukkende med oprydning og sager med både undersøgelse og oprydning.

## 2.2 Udviklingen i rådighedsbeløb og disponeringer

Udviklingen i finanslovsbevillingerne samt udviklingen i det samlede beløb til rådighed til disponering under ordningen fremgår af Tabel 2.

Tabel 2 Udviklingen i finanslovsbevillingerne og det samlede beløb til rådighed til disponeringer under Værditabsordningen (i kr.)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Finanslovsbevilling	56.200.000	81.000.000	80.600.000	86.000.000	48.500.000	37.000.000
Overført fra forrige år	0	36.072.500	78.138.295	3.322.604	3.318.903	-348.529
Tilbageførte tilsagn	0	3.881.755	8.232.682	23.337.563	20.282.301	25.514.330
Uddelegering, båndlagt, lån mv.	0	-13.556.027	-118.861.720	1.251.515	-5.056.160	-815.353
I alt til rådighed	56.200.000	107.398.228	48.109.257	113.911.682	67.045.045	61.350.447

Kilde: Finansstyrelsen

Note: Under posten uddelegering, båndlagt, lån, mv. indgår også indbetalt egenbetaling samt tilbageført egenbetaling og renter af egenbetaling.

I perioden fra 1994 til og med 1999 blev der bevilget knap 390 mio. kr. under Værditabsordningen. Finanslovsbevillingen toppede i 1997 med 86 mio. kr., mens den blev kraftigt reduceret i 1998 og 1999. Dette betød, at ikke alle ansøgninger fik disponeret midler til undersøgelse og oprydning i disse år.

I 1996 faldt det totale rådighedsbeløb kraftigt som følge af, at et stort beløb (ca. 107 mio. kr.) ved en politisk beslutning blev flyttet til andre formål.

Udviklingen i antallet af imødekomne ansøgninger under Værditabsordningen afspejles i udviklingen i disponeringerne under ordningen. Udviklingen i de årlige disponeringer under Værditabsordningen er opsummeret i Tabel 3.

Tabel 3 Udviklingen i disponeringerne under Værditabsordningen (i kr.)

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	I alt
Disponeret til undersøgelse	I alt, kr.	6.410.058	6.826.428	7.519.431	7.998.521	6.482.647	7.200.392	42.437.477
Disponeret til oprydning	I alt, kr.	10.825.182	19.877.741	37.267.222	101.841.559	60.910.927	53.319.662	284.042.293
Disponeret i alt	I alt, kr.	17.235.240	26.704.169	44.786.653	109.840.080	67.393.573	60.520.054	326.479.770
Disponeret beløb i alt i % af årets rådighedstælb		30,7%	24,9%	93,1%	96,4%	100,5%	98,6%	

Kilde: Finansstyrelsen



Af Tabel 3 fremgår det, at de samlede disponeringer til oprydning er steget kraftigt siden starten i 1994, mens de samlede disponeringer til undersøgelser har ligget forholdsvis stabilt omkring 7 mio. kr. I 1997 toppede de årlige disponeringer til både oprydning og undersøgelse med i alt 110 mio. kr., hvilket bl.a. skal ses i lyset af det høje antal ansøgninger dette år.

Totalt set er der over hele perioden disponeret ca. 42,5 mio. kr. til undersøgelser og godt 284 mio. kr. til oprydninger. Dette svarer til, at der i gennemsnit er disponeret ca. 190.000 kr. pr. tilgået undersøgelsessag og ca. 1,16 mio. kr. pr. tilgået oprydningssag.

### 2.3 Den regionale fordeling af tilskud

Den amtsvise fordeling af disponerede midler for hele perioden fra 1994 -1999 viser, at der er borgere i visse amter, der stort set ikke benytter ordningen.

Den amtsvise fordeling af de disponerede midler i Tabel 4 viser, at borgerne i Fyns Amt og Roskilde Amt har benyttet Værditabsordningen signifikant mere end borgerne i de øvrige amter. Borgerne i de to amter har tilsammen lagt beslag på næsten 50% af de totale disponerede midler i hele perioden og har stået for ca. 36% af sagerne. Modsat har borgerne i andre amter stort set ikke benyttet ordningen (Bornholm, Ribe og Viborg).

Tabel 4 Den amtsvise fordeling af disponerede midler under Værditabsordningen i fra 1994 til 1999 (i kr.)

hele perioden

I alt 1994 -1999	Antal imødekomne ansøgninger om midler til undersøgelse	Disponeret til undersøgelser	Antal imødekomne ansøgninger om midler til oprydninger	Disponeret til oprydninger	Disponeret i alt	% af midler	% af imkomne ans.
Københavns Kommune	4	214.483	7	4.333.573	4.548.057	1,4%	1,8%
Frederiksberg Kommune	4	342.728	2	4.125.000	4.467.728	1,4%	1,0%
Københavns Amt	5	230.000	66	25.723.695	25.953.695	7,9%	11,5%
Frederiksborg Amt	15	1.781.000	11	9.909.396	11.690.396	3,6%	4,2%
Roskilde Amt	36	4.070.125	49	56.692.358	60.762.483	18,6%	13,7%
Vestsjællands Amt	31	2.373.701	35	28.936.142	31.309.843	9,6%	10,7%
Storstrøms Amt	5	327.333	13	10.556.864	10.884.196	3,3%	2,9%
Bornholms Amt	-	-	1	1.063.750	1.063.750	0,3%	0,2%
Fyns Amt	73	23.177.439	66	75.636.011	98.813.450	30,3%	22,5%
Sønderjyllands Amt	10	690.784	13	9.777.118	10.467.903	3,2%	3,7%
Ribe Amt	1	71.250	2	634.774	706.024	0,2%	0,5%
Vejle Amt	28	2.955.097	33	17.032.782	19.987.880	6,1%	9,9%
Ringkøbing Amt	12	1.367.436	10	10.555.344	11.922.780	3,7%	3,6%
Århus Amt	10	1.256.604	10	11.069.482	12.326.086	3,8%	3,2%
Viborg Amt	-	-	2	1.136.250	1.136.250	0,3%	0,3%
Nordjyllands Amt	39	3.579.496	26	16.859.755	20.439.250	6,3%	10,5%
Total	273	42.437.477	346	284.042.293	326.479.770	100,0%	100,0%

Kilde: Finansstyrelsen

Note: I tabellen vises antallet af imødekomne ansøgninger og det totale disponerede beløb på sager for de respektive amter for henholdsvis undersøgelse og oprydning.

## 2.4 Centrale tendenser i den statistiske analyse

Datamaterialet, som har ligget til grund for analysen, er for spinkelt til at drage håndfaste konklusioner. Der er imidlertid en række tendenser i den statistiske analyse, som bør fremhæves.

- 1 Den amtsvise fordeling af sager under Værditabsordningen er meget forskellig fra den amtsvise fordeling af registrerede sager under Affaldsdepotloven og antallet af sager optaget til behandling under OM (Oliebranchens Miljøpulje). Nogle amter, som har mange registrerede affaldsdeponer, har stort set ikke fremsendt ansøgninger på foranledning af borgere, mens det omvendte også gør sig gældende. Dette er dog ikke tilstrækkeligt til at kunne sige, at administration og information samt holdningen til ordningen er forskellig fra amt til amt. Det peger dog på, at der behov for yderligere analyse på området for at fastslå, om det skyldes tilfældigheder eller, om det er konkrete faktorer, som er årsagen.
- 2 Den gennemsnitlige behandlingstid på de afsluttede sager under Værditabsordningen er ligeledes meget forskellig fra amt til amt. Roskilde Amt, hvis borgere benytter Værditabsordningen flittigt, har en behandlingstid for både undersøgelse og oprydning, som er kortere end den gennemsnitlige

behandlingstid. Et stort antal sager er ikke nødvendigvis ensbetydende med en lang behandlingstid.

- 3 Ud fra den statistiske analyse af VTO kan det konstateres, at de gennemsnitlige omkostninger per sag er væsentlig højere end oprindeligt forventet ved lovens udarbejdelse, hvor man opererede med et gennemsnitsbeløb i størrelsesordenen 500.000 kr. De faktiske omkostninger (undersøgelse og oprydning) for afsluttede sager er i gennemsnit dobbelt så høje.
- 4 Det tilbageførte beløb er siden 1996 steget kraftigt og lå mellem 1997 og 1999 på et niveau omkring 20-25 mio. kr. årligt. Amterne har en tendens til at overbudgettere i forhold til de faktiske omkostninger ved oprydninger i forbindelse med den indledende vurdering af sagerne. Amternes overbudgettering er uheldig, da dette medvirker til, at bevillingen hurtigere bliver opbrugt, hvilket betyder, at flere ansøgninger årligt havner på ventelisten. Problemet medfører dog ikke, at der er færre penge samlet set til VTO. Der er dog udelukkende tale om en forsinkelse i brugen (disponeringen) af midler.

Overbudgetteringen skyldes flere aspekter.

For det første skal amterne budgettere i forhold til ansøgning om disponering af midler i Finansstyrelsen meget tidligt i undersøgelses/oprydningsprocessen. Dette betyder ofte, at der disponeres på baggrund af et budget, som er usikkert, og som ofte viser sig at være væsentligt højere end priserne fra licitationen/udbudsrunden eller de faktiske udgifter efter projektets gennemførelse. Dette forhold er ikke specielt for værditabsager, men genfindes i sager om forurenede grunde i almindelighed.

For det andet er det en logisk følge af måden, Værditabsordningen er opbygget på. Hvis der under et sagsforløb opstår behov for flere midler end oprindeligt budgetteret, er proceduren, at amtet skal søge Finansstyrelsen om ekstra midler. Med venteliste på imødekomme af ansøgninger kan det tage lang tid, før de sidste midler bliver bevilget, hvilket i sidste ende kan forlænge en sags forløb væsentligt. Mindre overskridelser vil normalt ikke påvirke den enkelte grundejer, da det alene er et spørgsmål mellem amt og Finansstyrelsen. For at undgå ventetid kan amterne overbudgettere, hvilket reducerer sandsynligheden for, at der bliver brug for ekstra midler. Amterne giver dog udtryk for, at denne form for overbudgettering er beskedent.

- 5 Det er vanskeligt præcist at fortolke til hvilket niveau, det er sigtet med loven, at ejendomme skal oprenses (jfr. afsnit 1.4.2). Denne uklarhed synes at være afspejlet i administrationen af loven, hvor der er stor forskel på amternes andel af sager, som bliver oprenset til henholdsvis afmelding og frigivelse. Det kan dog ikke afvises, at forskelle i typen af forureninger fra amt til amt er den primære årsag til forskellen.

Analyser foretaget på baggrund af statistik fra Finansstyrelsen om de sager, der er behandlet med hjemmel i Værditabsloven viser, at forureningstypen synes at have en stor indflydelse på, om der sker en afmelding eller frigivelse (jfr. arbejdsnotat 1, Status over ordningens gennemførelse). Det kan tyde på, at amterne lægger stor vægt på formuleringen i bemærkningerne til lovforslaget, som siger, at det er hensigten med loven, at oprydningen af en

forurenet ejendom blot skal ske til et niveau, der er miljø- og sundhedsmæssig forsvarligt, hvilket ikke nødvendigvis indebærer afmelding.

- 6 De bevilligede midler til oprensning under ordningen synes ikke at have været helt tilstrækkelige, da der de sidste par år har været en venteliste til disponering af midler. Problemet med utilstrækkelige midler og venteliste skal ses i lyset af, at disponeringerne til oprydninger har vist sig at ligge over de faktiske udbetalinger på de afsluttede sager. Dette medvirker til, at bevillingen det pågældende år bliver hurtigere opbrugt, hvilket har øget ventelisten de første år.

# 3 Værditabsproblemet

I dette afsnit redegøres kort for resultatet af den delanalyse, som havde til formål at afdække ordningens virkning på værditabsproblematikken. Beskrivelsen er et uddrag af analyserne i arbejdsnotat 2 (Ordningens virkning på værditabsproblematikken).

Datakilderne som har ligget til grund for analyserne er:

- Interview med Realkreditrådet
- Interview med en række realkreditinstitutter
- Interview med en række ejendomsmæglere
- Interview med vurderingsmyndigheder
- Interview med boligejere
- En landsretsdom
- Casestudier af faktiske handler

## 3.1 Boligejeres værditab som følge af forurening

Analysen af boligejeres værditab som følge af forurening er vanskeliggjort af, at det kun er meget få grunde med private boliger, der er blevet solgt som forurenede uden nogen form for garanti om oprensning. Det begrænsede salg skyldes dels, at det er meget vanskeligt at sælge en forurenede ejendom, og dels at det tilrådes ejere og potentielle sælgere af en forurenede ejendom altid at oprense ejendommen eller i det mindste tilmelde den en oprensningsaftale inden salget.

Da der kun eksisterer meget få handler med forurenede ejendomme, var det ikke muligt at få et billede af værditabet ved at analysere handler på markedet<sup>4</sup>. I stedet er værditabet analyseret ud fra interviews med interessenter på boligmarkedet (ejendomsmæglere, realkreditinstitutter, boligejere m.fl.), som er fremkommet med forskellige bud på værditabet.

Ud fra interviewene er det umuligt at kvantificere præcist, hvor stort et nedslag i handelsværdien en forurening medfører. De estimerede værditab danner et stort interval, fra at ejendommen er fuldstændig usælgelig, til at værditabet udgør minimum 5-10% af ejendomsværdien og op til 30-40% af ejendomsværdien. Værditabet knytter sig til den konkrete situation. Et værditab kan ikke umiddelbart overføres til at beskrive værditabet ved andre tilfælde med forurening, da et værditab efter al sandsynlighed er meget følsomt overfor ændringer i faktorer, som forureningens karakter, ejendommen beliggenhed og tilstand, konjunktoren ved salg mv.

Handlen med forurenede ejendomme sammenlignet med ikke-forurenede ejendomme er meget forskellig - hvilket også afspejles i prisen på de få handler, som er gennemført med forurenede ejendomme. Syv år efter indførelsen af Værditabsordningen kan det derfor konstateres, at problemet, som Værditabsordningen skulle bidrage med at afhjælpe, fortsat eksisterer i de konkrete

---

<sup>4</sup> De få handler bekræfter, at de problemer, som Værditabsudvalget i 1992 påpegede eksisterede for boligejere af forurenede ejendomme (vanskelig at belåne og vanskelig at sælge uden værditab), fortsat eksisterer.

situationer med forurening. Udtalelser fra de interviewede interessenter peger på, at parcelhusejere, som uforvarende har erhvervet en forurenede ejendom, stavnbindes, fordi ejendommen er svær eller umulig at sælge. Værditabsordningen har uden tvivl afhjulpet problemstillingen ved at medfinansiere oprydninger, hvilket har muliggjort handel med de marginaliserede ejendomme.

Ifølge diverse ejendomsmæglere og realkreditinstitutter kan forurenede grunde, der er oprenset til afmelding, omsættes på markedet på lige vilkår, dvs. uden værditab for boligejeren.

Omvendt gælder det, at hvis en forurenede ejendom bliver oprenset til frigivelse, så eksisterer der fortsat et værditab. Enkelte interessenter var af den opfattelse, at de psykologiske effekter stadig vil have en negativ indflydelse på handelsprisen. Ejendommene vurderes dog at være omsættelige, om end der kan være tale om en lidt længere liggetid på ejendommene med en restforurening.

Ingen af de adspurgte ejendomsmæglere kunne give et bud på forringelsen for handelsværdien af en ejendom oprenset til frigivelse i forhold til en almindelig ejendom. Realkreditinstitutterne mente i tilfælde af oprensning til frigivelse, at servitutten om tilbagebleven forurening fortsat vil have en negativ indvirkning på handelsprisen. Selvom den tilbageblevne forurening ikke indebærer nogen sundhedsmæssig risiko, så vil begrænsningerne i anvendelsen af ejendommen kombineret med psykologiske effekter og generel usikkerhed medføre en reduceret markedspris og en reduceret omsættelighed af ejendommen. Som følge heraf har kreditforeningerne fortsat en konservativ og tilbageholden kreditpolitik.

Grundejernes vurdering bekræfter, at det gør en forskel på ejendommens handelsværdi, om grunden er frigivet eller afmeldt. 90% af de adspurgte boligejere mente, at handelsprisen vil være reduceret, såfremt grunden kun blev oprenset til frigivelse. Kun en enkelt var i stand til at kvantificere forskellen i handelsværdien og mente, at tabet ville udgøre ca. 10%. Dog mente næsten alle, at grundene kunne handles, men at et mindre værditab måtte forventes.

### 3.2 Oprensningspraksis og evt. værditab efter oprensning

Oprensningsniveauet for grunde oprenset under VTO varierer. Således er omkring halvdelen af grundene rensede op til afmelding og halvdelen til frigivelse. Dette kan delvis begrundes i forureningsmæssige forhold, idet en del grunde er forurenede på en måde, hvor total oprensning kun kan ske til endda meget betydelige omkostninger. Oprensningsniveauet er i høj grad bestemt af den administrative praksis, som Miljøstyrelsen og amterne i samarbejde har fastlagt.

Forskellene i opretningspraksis kan lade sig gøre uden at være i konflikt med Værditabsloven, da det ikke klart fremgår af loven, hvilket opretningsniveau, der er nødvendigt for at opfylde de værditabsmæssige hensyn med oprensningerne. I loven står der således ikke, at der altid skal oprenses til frigivelse eller altid til afmelding. Opretningsniveauet afhænger af den konkrete sag og afgøres decentralt af amterne ud fra retningslinierne i VTO og Affaldsdepotloven.

I alle tilfælde renses der op således, at de sundhedsmæssige konflikter ved anvendelse af grunden til boligformål er løst. Men hvilken konsekvens, denne opretningspraksis har for værditabet, er genstand for diskussion. Sagt på en anden måde så rejser denne praksis de helt centrale spørgsmål:

- Er der et værditab på en ejendom, som kun er oprenset til frigivelse, hvor de sundhedsmæssige problemer ved anvendelse af grunden til bolig er løst?
- Er en sådan oprensingspraksis i overensstemmelse med Værditabslovens langsigtede målsætning: At bidrage til at opnå et stabilt ejendomsmarked, hvor oprensede forurenede ejendomme kan sælges og belånes på rimelige vilkår?
- Bidrager denne oprensingspraksis til en stabilisering af ejendomsmarkedet, som er det primære hensyn bag ordningen? Og kan ejendomme afhændes og belånes til en værdi, der svarer til sædvanlig ejendomsværdi?

Der er meget i analyserne, som tyder på, at en delvis oprensning til frigivelse med efterladt forurening på grunden fortsat vil have en negativ betydning for ejendommens værdi. Dette forhold kan formentlig begrundes i psykologiske faktorer, som er vigtige elementer på ejendomsmarkedet. Der er dog heller ingen tvivl om, at der ikke er objektive miljømæssige begrundelser for, at en delvis oprensning skulle indebære et værditab, da grunden er rensset op til den mest følsomme arealanvendelse, som kan tænkes at foregå på grunden.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der er tale om en langsigtet afhjælpningsstrategi, der må forventes at tage en rum tid, førend den kan slå igennem på ejendomsmarkedet. Grundlæggende må det forventes, at ejendomsmarkedet indretter sig mod objektive forhold set på langt sigt. Dette bør principielt betyde, at der med tiden ikke vil være et værditab som følge af efterladt forurening ved oprensning til frigivelse. Ejendomsmarkedet vil dog kun indrette sig mod de objektive forhold, såfremt de oplyses og overbevises om rigtigheden gennem målrettede informationskampagner.

Hvor vidt værditabet for ejendomme oprenset til frigivelse på lang sigt vil blive elimineret rækker af gode grunde længere, end denne evaluering kan belyse.

### 3.3 Konklusioner

På baggrund af analyserne kan følgende konkluderes om værditabsproblemet:

- Boligejere, som uforvarende har erhvervet en forurenede ejendom, stavnsbindes, fordi ejendommen er svær eller umulig at sælge. Forurenede grunde omsættes næsten ikke.
- En ejendom beliggende på en forurenede grund, kan som regel kun sælges, hvis den er blevet oprenset eller er tilmeldt en oprensingsordning. Der har, så vidt vides, kun været handlet nogle få forurenede grunde uden tilmelding til en oprydningsordning, ligesom der blot har været et mindre antal handler med forurenede grunde, der har været tilmeldt en oprensingsordning. Endelig har der også kun været meget få handler med oprensede (frigivne) grunde. Alligevel vurderes det, at VTO medvirker til at reducere stavnsbindingen, da holdningen blandt de interviewede interessenter er, at forurenede grunde kan sælges, såfremt de er tilmeldt VTO – dog med et mindre værditab. VTO medvirker med andre ord til at stabilisere boligmarkedet.
- Ordningen har også medvirket til, at en række forurenede grunde er blevet oprenset hurtigere end i henhold til Affaldsdepotloven. Dvs. der er sket en fremrykning af den offentlige oprensning af forurenede grunde med bolig, hvilket var et af hensynene bag loven.

- Ordningen har afhjulpet de miljø- og sundhedsmæssige problemer ved anvendelse af ejendommene behandlet under ordningen, hvilket var et af hensynene bag loven.
- Værditabsordningen har uden tvivl afhjulpet i hvert fald en del af problemstillingen med værditab ved at medfinansiere oprydninger, hvilket har muliggjort handel med de marginaliserede ejendomme, hvilket var det primære hensyn bag ordningen.

VTO har medvirket til, at forurenede ejendomme, der er oprenset til afmelding, nu ifølge diverse ejendomsmæglere og realkreditinstitutter kan omsættes på markedet på lige vilkår, dvs. uden værditab for boligejeren. Forurenede grunde, der bliver oprenset til frigivelse, er ligeledes omsættelige inden for en rimelig tidshorisont, dog med et mindre værditab.

Hensynet om at muliggøre salg af de forurenede ejendomme til sædvanlig markedspris synes således ikke at være fuldstændig indfriet på kort sigt, mens det fortsat er usikkert, om det vil være indfriet på lang sigt.



## 4 Den miljømæssige effekt af oprensninger under Værditabsordningen

Det har ikke været en del af denne evaluering, at foretage en evaluering af den miljømæssige effekt af værditabsordningen. Dette ville i sig selv være en meget omfattende opgave, som bl.a. skulle indeholde en vurdering af, om midlerne anvendt under værditabsordningen miljømæssigt kunne være anvendt bedre under en anden ordning, f.eks. affaldsdepotloven. Imidlertid vil det være rimeligt at foretage en overordnet bedømmelse af den miljømæssige effekt af værditabsordningen.

Den miljømæssige effekt af oprensningerne foretaget efter Værditabsordningen kan bedømmes på flere måder. Det centrale i en bedømmelse er dog i alle tilfælde at vurdere, om arealanvendelsesproblemerne er løst således, at grunden kan anvendes til boligformål uden miljø- og sundhedsmæssige konflikter. Dette gælder uanset, om der er foretaget oprensning til frigivelse eller til afmelding.

Hvilke mængder af forurening, der er fjernet, er i princippet uinteressant, eftersom dette forhold er en funktion af forhold, som er tilfældige. Hvorvidt en grund er forurenede i dybden er uinteressant i forhold til arealanvendelsen, så længe det er muligt at foretage en afværgeforanstaltning på grunden, som muliggør anvendelse til boligformål uden miljømæssige problemer fremover. Efterladt forurening, der f.eks. kan true grundvandet, er ikke et problem, som skal løses efter Værditabsordningen. Sådanne problemer må løses inden for den øvrige indsats, dvs. primært Affaldsdepotloven eller i dag Jordforureningsloven.

Da arealanvendelsen er løst på alle grunde oprenset under Værditabsordningen er den miljømæssige effekt af Værditabsordningen, at en række grunde er blevet oprenset hurtigere, end hvad der ellers ville være tilfældet. Hvadenten grundene er oprenset til afmelding eller frigivelse, så kan de anvendes til boligformål uden bekymringer for sundhed eller miljø. Uden VTO ville disse grunde først være blevet oprenset efter den almindelige prioritering jf. Affaldsdepotloven.

I forhold til den øvrige offentlige indsats overfor arealanvendelseskonflikter på ejendomme, der anvendes til helårsbolig, udgør indsatsen efter Værditabsloven en betydelig del. F.eks. blev der i 1998 anvendt 178 mill. kr. til undersøgelser og oprydninger efter Affaldsdepotloven, mens der blev disponeret midler for i alt ca. 67 mill. kr. efter Værditabsloven samme år (begge tal er ekskl. udgifter til administration). Størstedelen af affaldsdepotmidlerne er anvendt til grundvandstruende forureninger. Dette betyder, at der formentlig er blevet anvendt mindst lige så store beløb til afværgeprojekter i forhold til arealanvendelseskonflikter efter Værditabsloven som efter Affaldsdepotloven. Værditabslovens betydning miljømæssigt set kan på denne baggrund betegnes som af samme omfang som affaldsdepotloven.

En nærmere beskrivelse af udviklingen i sager behandlet under Værditabsordningen og herunder den miljømæssige effekt fremgår af arbejdsnotat 1 (Status for ordningens gennemførelse). I notatet beskrives bl.a. sager fordelt på forureningstype/årsag og andelen af oprydninger, der fører til afmelding, ligesom

udviklingen under VTO sammenholdes med udviklingen i sager behandlet under Affaldsdepotloven.

## 5 Administrationen

I dette afsnit beskrives de vigtigste forhold fra analysen af den administrative praksis. Beskrivelsen bygger på analysen i arbejdsnotat 4 (Administration af ordningen).

Datakilderne som har ligget til grund for analyserne er:

- Interview med fem amter
- Interview med Miljøstyrelsen
- Interview med Amternes Videnscenter for Jordforurening
- Interview med boligejere
- Studier af ca. 50 værditabsager.

### 5.1 Afmelding kontra frigivelse

Analysen har vist, at antallet af oprensninger efter VTO, som ender med frigivelse henholdsvis afmelding, er stort set ens. Der har ikke kunnet konstateres en klar udvikling i dette forhold i evalueringsperioden 1994 - 1999, selvom der muligvis er en lille tendens til, at der er færre sager, der ender med afmelding i den senere del af perioden. Udsagn fra amterne underbygger denne antagelse, idet de tilkendegav, at sigtet med oprensningerne i de senere år har været at løse arealanvendelseskonflikterne. Dette er desuden i tråd med udviklingen generelt i affaldsdepotsager oprenset af amterne.

Der er enkelte amter, som tydeligt har tolket Værditabsloven således, at der skal ske oprensning til afmelding. Men disse amter er i mindretal og har desuden kun gennemført relativt få sager efter VTO. Generelt lægger amterne stor vægt på det miljømæssige aspekt ved ordningen, men der er samtidig fuld opmærksomhed på de overordnede værditabsmæssige problemer. Usikkerheden om de lovmæssige krav til oprensningens omfang - frigivelse eller afmelding - synes dog at afspejle sig i amternes administration.

Det vurderes, at det ofte vil være de forureningsmæssige forhold, der afgør, om en sag ender med afmelding eller frigivelse ved oprensning efter VTO. Der ligger kun i meget få tilfælde en værditabsmæssig vurdering bag valget af oprensningsløsning. Det er således sjældent, at der i projekteringsfasen foretages en vurdering af de økonomiske og tekniske forudsætninger for at foretage en oprensning til afmelding. Dette gælder i sagens natur kun sager, der ender med oprensning til frigivelse.

De vurderinger, som amterne foretager i projekteringsfasen af en VTO-sag, er stort set kun miljømæssige. Der foretages, som i andre oprensningssager, alene en miljømæssig risikovurdering på grundlag af de udførte miljøtekniske undersøgelser. Disse vurderinger omfatter en række tekniske løsningsmuligheder, hvor de økonomiske udgifter til løsningernes gennemførelse belyses. Værditabsproblematikken belyses ikke i disse vurderinger.

I sager, hvor Miljøstyrelsen har været inddraget i den konkrete sagsbehandling, er der tilsyneladende ingen forskel i praksis i forhold til amternes "egen" praksis.

## 5.2 Overtagelse

Af bemærkningerne til lovforslaget om Værditabsordningen for boligejere mv. fremgår det, at det er lovforslagets hovedregel, at der skal ske en oprydning på ejendommen for at kompensere for værditabet. Imidlertid står der desuden som nævnt følgende i bemærkningerne:

*Der kan imidlertid forekomme helt specielle tilfælde, hvor eksempelvis omkostningerne til en oprydning ikke står i rimelig forhold til den værdi, ejendommen vil have efter oprydning. I sådanne tilfælde foreslås det, at grundejeren tilbydes en offentlig overtagelse af ejendommen til en pris, der svarer til markedsværdien for en tilsvarende, uforurennet ejendom.*

Muligheden om direkte kompensation har ikke været benyttet af amterne/Miljøstyrelsen.

En nødvendig - men ikke en tilstrækkelig - betingelse for en offentlig overtagelse er således bl.a. at de skønnede omkostninger til en konkret forurening ligger betydeligt over den forventede handelsværdi efter en evt. oprensning.

Denne nødvendige betingelse er opfyldt i en række konkrete sager bl.a. i Roskilde Amt. Desuden ligger de gennemsnitlige omkostninger til oprydning i flere af amterne på et niveau, som er betydeligt over den gennemsnitlige ejendomsvurdering (Vestsjælland, Storstrøm, Bornholm, Ringkøbing og Århus). Det kan med andre ord ikke udelukkes, at der i visse tilfælde har været gennemført oprensninger, som har været forbundet med langt større omkostninger end værdien af ejendommen efter oprydning. I lyset af dette er det spørgsmålet, om der ikke har været tilfælde, hvor en kompensation burde have været løsningen (jfr. bemærkningerne til loven, se afsnit 1.4.2).

Imidlertid siges det i bemærkningerne til loven, at man i vurderingen af om man skal benytte en direkte økonomisk kompensation i stedet for en oprydning skal tage hensyn til, om en oprydning alligevel vil være nødvendig af miljø- og sundhedsmæssige årsager inden for en overskuelig fremtid. Selvom den nødvendige betingelse for overtagelse formentlig har været til stede i flere tilfælde, kan der således ikke sættes spørgsmålstejn ved administrationen.

Miljøstyrelsen oplyser i øvrigt, at man i flere konkrete tilfælde har overvejet at benytte en direkte kompensation, fordi omkostningerne til oprydning var betydelige, men i alle tilfælde har det derfor været vurderingen, at miljøhensyn alligevel har nødvendiggjort en oprydning. Det er desuden klart udtrykt fra flere amter, at det normalt er politisk uacceptabelt at overtage ejendomme på grund af forureningstilstanden. Der er enkelt sagt for mange problemer ved denne løsning.

## 5.3 Økonomiske og tekniske forhold

Med hensyn til sagsspecifikke forhold vedrørende økonomi og tekniske løsninger gennemfører amterne VTO-sager som andre sager af lignende karakter (eksempelvis affaldsdepotsager).

Der anvendes de samme økonomiske udbudsformer, og omkostningerne til værditabsager er af samme omfang som i depotsager. På denne baggrund kan det imidlertid hverken fastslås, om administrationen er optimal eller, om der er mulighed for at reducere omkostningerne ved at forbedre procedurene.

De tekniske løsninger i VTO-sager er de samme, som kendes fra depotsager, hvor arealanvendelseskonflikter løses. Den almindeligste løsning er således afgravningsløsninger, hvor der typisk fjernes den øverste meter forurenet jord. Der er dog også enkelte eksempler på afgravning til dybere lag, men dette er ikke typisk. Der ses afværgeløsninger rettet mod indeklimaproblemer og gasindtrængning.

Meldinger fra amterne vedrørende det bevillingsmæssige system er uensartede. Flere amter kritiserede systemet for at være tungt og bureaukratisk, mens andre amter var relativt tilfredse med systemet, og betegnede kontakten til Finansstyrelsen som god. Det vurderes, at de amter, der har stor erfaring med VTO-sager og ligefrem har centrale medarbejdere, der varetager de VTO-specifikke opgaver som f.eks. de bevillingsmæssige opgaver, har et mere positivt syn på bevillingssystemet.

Alle de interviewede amter fremhævede problemet med overbudgettering i bevillingsmæssige sammenhæng. Forklaringerne på overbudgetteringen er beskrevet i afsnit 3. Det skal her fremhæves, at overbudgetteringen ikke må ses som en bevidst handling fra amternes side, men som en konsekvens af bevillingssystemets opbygning.

Amterne budgetterer i forhold til ansøgning om disponering af midler i Finansstyrelsen meget tidligt i undersøgelses/oprydningsprocessen, hvilket betyder at der disponeres på baggrund af et budget, som er usikkert og som ofte viser sig at være væsentligt højere end de faktiske udgifter efter projektets gennemførelse.

Vurderingerne af forholdet varierer fra amt til amt. Nogle anser det som et vigtigt problem, som der bør tages hånd om fra central plan, mens andre blot ser det som et problem, som skal løses via sagsbehandlingen på linie med andre problemer. Principielt må det anses som et problem, at der finder overbudgettering sted i det omfang, som tilfældet er, da det fører til en større venteliste på kort sigt. Budgetlægningens primære opgave er at skabe et realistisk grundlag at planlægge på. Problemet medfører dog ikke, at der er færre penge samlet set til VTO. Der er udelukkende tale om en forsinkelse i brugen (disponeringen) af midler.

#### 5.4 Informationsindsatsen

Ved lovens vedtagelse blev der lagt vægt på, at der skulle gøres en indsats for at udbrede kendskabet til ordningen i offentligheden, da ordningen jo er brugerstyret i den forstand, at det er den enkelte grundejers tilmelding, der er forudsætningen for en sags gennemførelse efter VTO.

Miljøstyrelsen har i starten af ordningens levetid, som forudsat i lovforslaget, gennemført en informationsindsats, der har bestået i udarbejdelse af en pjece om ordningen og en række OBS-udsendelser i fjernsynet. Derefter har informationsindsatsen været overladt til amterne, der har den primære kontakt til grundejerne. Dette var forudsat i lovforslaget, hvor det nævnes, at det professionelle ejendomsmarked skal informeres om ordningen, således at der på længere sigt kan undgås en negativ psykologisk baseret effekt i forhold til værditabet. Der er ikke tvivl om, at den forudsatte indsats er gennemført, men spørgsmålet er, om denne var tilstrækkelig til at opnå det ønskede mål. Dette kan man på baggrund af evalueringen have sin tvivl om, da der tydeligvis

stadigvæk findes en psykologisk baseret frygt for ejendomme, der er (delvist) oprensede.

Amternes informationsindsats er stort set den samme i de interviewede amter. Der informeres i forbindelse med konstateringen af forurening på en grund, hvad enten dette er sket som et led i amternes kortlægningsarbejde eller på anden vis. Informationen består typisk i et brev, hvor mulighederne for benyttelse af VTO er beskrevet. Pjecen, som Miljøstyrelsen har udarbejdet, vedlægges ofte brevet, der udsendes fra amterne.

Ved større sammenhængende forureninger, hvor adskillige matrikler er involveret, har en del amter gennemført beboermøder. Formålet med disse møder har været at informere grundejerne om VTO samt at strukturere og optimere undersøgelses- og oprensingsstrategien.

Der er kun et enkelt eksempel på, at der er gennemført informationskampagner i f.eks. pressen rettet mod en større offentlighed. Dette sker ikke længere, fordi der nu er venteliste for oprensning af grunde efter VTO.

Det blev konstateret, at der var markante regionale forskelle mellem amterne med hensyn til antallet af gennemførte sager efter VTO. Umiddelbart er informationsindsatsen i de adspurgte amter af samme omfang. Der er dog en forskel i den måde, som amterne forklarer mulighederne for en oprensning efter VTO. I nogle amter, hvor der typisk er gennemført mange VTO-sager, lægges der mere vægt på de positive elementer i ordningen, end det er tilfældet i amter, hvor der er gennemført færre sager. Alle amter informerede dog klart om, at der kun i visse tilfælde kan forventes en total oprensning af grunden.

Grundejerne erklærede sig rimeligt tilfredse med amternes generelle informationsindsats, men der var flere af de adspurgte grundejere, som efterlyste mere information under og efter sagsforløbet.

Hvorvidt den generelle informationsindsats overordnet set har været tilstrækkelig kan ikke vurderes nærmere på det foreliggende grundlag. Det er dog bemærkelsesværdigt, at der kun i få tilfælde er gennemført en bredere kampagne om ordningen. Dette kunne der måske være behov for, hvis man ønskede at udbrede kendskabet til og brugen af ordningen yderligere.

## 5.5 Grundejerholdninger

De adspurgte grundejere, der har gennemgået en VTO-oprensning, er generelt tilfredse med amternes indsats.

Det er interessant, at grundejernes tilfredshed er uafhængig af, hvorvidt grunden er blevet oprenset til afmelding eller frigivelse. Dette er tilfældet, selvom grundejerne kender til værditabsproblemet.

Holdninger hos de interviewede grundejere, der er tilskudsberettiget men ikke har benyttet sig af ordningen, er typisk, at de ikke synes, at det forventede oprensingsresultat - læs frigivelse - står mål med besværet. Desuden betegner nogle hele problemet som hysteri, forstået således, at de mener, at forureningsproblemet er overdrevet. Disse forhold kunne tyde på, at der mangler information om problemerne ved at bo på en forurennet grund.

En del grundejere mener desuden, at det er et samfundsproblem at rydde op, idet de selv er uforskyldte i forureningen, og de er derfor ikke villige til at lægge egenbetalingen.

## 5.6 Samlet vurdering

På baggrund af analysen af administrationen af VTO-sager i primært amterne og sekundært Miljøstyrelsen kan følgende konkluderes om administrationen af ordningen:

- Administrationen af VTO i amterne er præget af, at disse institutioner er miljømyndigheder og derfor normalt arbejder med miljøproblemer i andre sammenhænge end VTO. Det faglige niveau for VTO-sager er således på samme (høje) niveau som depotsager.
- Derimod kan det se ud som om, at de værditabsmæssige aspekter ikke vejer tungt i administrationen af VTO. Det skal de dog heller ikke i henhold til Værditabsloven, men det ville ikke være urimeligt, hvis også dette hensyn, som jo trods alt er centralt i ordningen, også blev belyst.

Der gennemføres ikke konsekvent overvejelser over udgifterne til oprensningsprojektet i en VTO-sag sammenholdt med de værditabsmæssige forhold, bl.a. om meromkostningerne til afmelding kunne begrunde en ændring af et projekt fra frigivelse til afmelding.

- Der er ikke sket overtagelse af forurenede ejendomme under VTO. Selvom der eksisterer flere eksempler, hvor de skønnede oprensningsomkostninger langt har oversteget den forventede handelsværdi efter en oprensning, så kan det alligevel ikke siges, at administrationen burde have været anderledes. Det kan derimod konstateres, at Miljøstyrelsen/amterne har tillagt miljøhensyn stor betydning og har vurderet, at en oprensning alligevel ville være nødvendig inden for overskuelig fremtid af miljø- og sundhedsmæssige årsager i de konkrete sager.
- De valgte løsninger og metoder er de samme, som anvendes i depotsagerne. Dette gælder de tekniske løsninger og de økonomiske former, som sagerne styres efter. På baggrund af analyserne vurderes det, at VTO-sager gennemføres til de samme omkostninger, som depotsager gennemføres til.
- Informationsindsatsen har været af det omfang, som var forudsat ved lovens vedtagelse. Der er ikke tvivl om, at den forudsatte indsats er gennemført, men spørgsmålet er, om denne var tilstrækkelig til at opnå det ønskede mål. Informationsindsatsen er meget ensartet i de undersøgte amter. Der har lydt kritik fra grundejerside af informationen under sagsforløbet og efter sagens afslutning.
- Nogle grundejere, der ikke har benyttet VTO, kritiserer ordningen på konkrete punkter, og dette er forklaringen på, at de ikke har benyttet den. De fremfører for eksempel, at det ikke er grundejeren, der er forurenere, og at det dermed heller ikke bør være grundejeren, der skal betale for oprydningen. De ønsker derfor egenbetalingen afskaffet. Et andet argument er, at grundejerne ikke anser forureningen som et problem, hvad enten dette skyldes, at de ikke har planer om sælge ejendommen eller, at de simpelthen ikke mener, at forureningen er sundhedsskadelig.

## 6 Konklusion - diskussion

Det metodiske udgangspunkt for nærværende evaluering er en strukturering af ordningen i en Logical Framework Matrix. Konklusioner bør i videst muligt omfang ske i forhold til den opstillede LFA matrix.

Indledningsvis kan det konstateres, at formålet med Værditabsordningen er opfyldt. Der er således etableret en statslig finansieret oprydningsordning til hjælp for parcellhusejere og andre ejere af helårsboliger, som uforvarende har erhvervet en forurenede grund.

I hvor høj grad hensyn og målsætninger bag Værditabsloven er opfyldt opsummeres nedenfor.

### 6.1 OPfyldelse af ordningens målsætning

Den *langsigtede målsætning* for ordningen udtrykker den målsætning, som VTO skal bidrage med at opnå på længere sigt. Den langsigtede målsætning med ordningen er:

- At bidrage til at opnå et stabilt ejendomsmarked, hvor oprensede forurenede ejendomme kan sælges og belånes på rimelige vilkår.

For grunde, der er oprenset til afmelding, vurderes denne målsætning at være opfyldt. De afmeldte grunde kan sælges og belånes på rimelige vilkår. For grunde, der er oprenset til frigivelse med efterladt forurening, gælder det derimod, at der stadig forekommer et værditabsproblem. Udsagn fra relevante interessenter peger på, at disse ejendomme kun vanskeligt kan sælges eller belånes på helt normale vilkår, og at der fortsat eksisterer et værditab på grund af restforureningen. Dette er dog set på kortere sigt, og der er argumenteret for, at på længere sigt vil problemet formentlig minimeres. Da den langsigtede målsætning var at bidrage til et stabilt ejendomsmarked, må målsætningen formentlig siges at være opfyldt set på længere sigt, skønt boligejere med frigivne grunde ikke i alle tilfælde endnu har fået en ejendom, som kan sælges og belånes på normale (rimelige) vilkår.

Den *direkte målsætning* med ordningen er:

- At hjælpe boligejere, der uforvarende har erhvervet en forurenede ejendom, ved at løse eller afhjælpe de miljømæssige problemer, der er årsag til værditabet for boligejerne.

Opfyldelsesgraden af den direkte målsætning kan diskuteres. Der er gennemført en oprydning i alle sager, hvilket i alle tilfælde har løst de miljømæssige problemer i forhold til arealanvendelsen. Men det er usikkert i hvilket omfang at værditabet er afhjulpet i de enkelte tilfælde.

Det centrale spørgsmål er, om der er objektive begrundelser for et værditab på en ejendom med efterladt forurening, som er uden miljømæssige problemer i forhold til anvendelse til bolig. Svaret er, at restforureningen ikke vil blive tillagt direkte betydning for borgere med særligt kendskab til miljøområdet (den "oplyste" køber),



men at den vil have afgørende betydning for borgere uden særligt kendskab til miljøområdet (den "uoplyste" køber). Borgere uden særligt kendskab til miljøområdet udgør ifølge de adspurgte interessenter (ejendomsmæglere, realkreditinstitutter, boligejere) størstedelen af køberne på boligmarkedet.

Borgere uden særligt kendskab til miljøområdet tillægger således primært af psykologiske årsager en restforurening betydning i forhold til handelsværdien. Værditabet er i dette tilfælde ikke fuldstændig fjernet med oprensningerne gennemført under VTO.

For den "oplyste køber" har det imidlertid også betydning, at ejendomsmarkedet tilsyneladende reagerer negativt overfor restforureninger, der ikke udgør et miljømæssigt problem i forhold til boliganvendelse af grunden. Således vil også en oplyst køber have problemer med finansiering af huskøb mv., uanset køberens egen holdning til miljøproblemet.

Hvorvidt den direkte målsætning er opfyldt eller ej afhænger af, om det var målet at eliminere værditabet fuldstændigt eller ej. Hvis det blot var hensigten, at afbøde det i det omfang, som en frigivelse vil medføre, så er målsætningen nået. Hvis det omvendt var målet at eliminere værditabet fuldstændigt for de oprensede ejendomme, så er målet derimod kun delvis nået.

## 6.2 Resultaterne af værditabsordningen

I LFA matricen (se bilag A) er der bl.a. på baggrund af lovtæksten og de tilhørende bemærkninger om Værditabsordningen opstillet en række ønskede resultater af ordningen, som kunne ses som indikatorer for ordningens succesfulde gennemførelse. De ønskede resultater af Værditabsordningen var:

- Forøgelse og fremskyndelse af den offentlige oprensning af forurenede grunde.
- Forurenede grunde, der anvendes til helårsbeboelse, er vurderet og oprenset hurtigere til afmelding/frigivelse, end hvad der er muligt i henhold til Affaldsdepotloven.
- Ejere af forurenede grunde, vurderingsråd, realkreditinstitutter og ejendomsmæglere er orienteret om Værditabsordningen.
- Erklæring fra amt om uproblematisk restforurening er udstedt.
- Risikovurdering er foretaget af forurenede grunde.

Det må konstateres, at det med VTO i vidt omfang er lykkedes at nå de ønskede resultater.

Det er lykkedes at fremskynde oprensningen af en række grunde, idet disse er blevet oprenset til afmelding/frigivelse hurtigere, end det ellers ville være muligt under Affaldsdepotloven.

Ejere af forurenede grunde og professionelle rådgivere er i rimeligt omfang orienteret om Værditabsordningen. Det kan dog konstateres, at der fortsat er mange købere, som ikke kender til ordningen, og som heller ikke kender de miljø- og sundhedsmæssige problemer ved forureninger og restforureninger.

Som nævnt er en række forurenede grunde, der anvendes til helårsbeboelse, blevet vurderet og oprenset. Der er imidlertid ikke blevet gennemført 150 årlige oprensninger, som man ud fra bemærkningerne til loven om de økonomiske og administrative konsekvenser kan beregne sig frem til, var det oprindelige udgangspunkt. Årsagen til dette er bl.a., at oprensningerne har vist sig at koste mere end dobbelt så meget som oprindeligt antaget. De bevilgede midler er blevet opbrugt de fleste år, hvilket betyder, at der skulle have været afsat flere midler til ordningen, hvis det oprindelige udgangspunkt for antal årlige oprensninger skulle holdes.

Evalueringen af administrationen af ordningen - dvs. de nødvendige aktiviteter for ordningens realisering - er beskrevet i de foregående afsnit. Det vurderes, at de ønskede resultater af ordningen er opnået i en grad, som må betegnes som tilfredsstillende.

### 6.3 Diskussion

Ordningens formål har ikke været tydeligt specificeret i hverken lovteksten eller i bemærkningerne til lovforslaget. Dette har været problematisk i forhold til administrationen af ordningen.

Når værditabet er det centrale hensyn bag ordningen, er det problematisk, at der ikke findes en formålsparagraf i loven, som direkte beskriver i hvilket omfang, ordningen forsøger at afhjælpe dette problem evt. i relation til andre hensyn.

Endvidere er det problematisk, at det i loven ikke klart er specificeret, om et fortsat værditab er acceptabelt eller ej og i givet fald, hvor stort et værditab en oprenset ejendom må kunne påregne. Ud fra bemærkningerne til lovforslaget er der dog ingen tvivl om, at man ved lovens udarbejdelse var klar over, at der efter en oprensning fortsat kan eksistere et værditab.

Det kan konstateres, at der er tvivl om, hvorvidt oprensede forurenede ejendomme i alle tilfælde kan sælges og belånes på rimelige vilkår. I de tilfælde, hvor oprensning af grunden kun er delvis, er der fortsat et værditab. Som tidligere nævnt er ca. halvdelen af de gennemførte værditabsoprensninger endt med, at der er efterladt forurening på grunden.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det dog, at man har været

opmærksom på problemet med delvist oprensede grunde, idet det nævnes, at "det kan ikke afvises, at der kan være et værditab på sådanne ejendomme, fordi ejendomsmarkedet af psykologiske årsager kan blive påvirket ...". Senere i bemærkningerne siges: "Disse psykologiske markedsreaktioner løses ikke ved en lov, der sikrer en hurtig gennemførelse af nødvendige oprydninger".

Selv om værditabet ved delvis oprensning muligvis er psykologisk betinget, kan det ikke afvises, at det findes for denne type grunde. Der kan således være tvivl om, hvorvidt ordningen på kortere sigt tilfredsstiller det primære hensyn bag loven, som er knyttet til værditabsproblematikken.

Det vurderes, at disse psykologiske faktorer på længere sigt vil kunne elimineres, og at ordningen dermed også vil kunne tilfredsstille det primære hensyn, når det gælder delvist oprensede grunde. Begrundelsen er primært, at der ikke er objektive argumenter for et værditab for delvist oprensede grunde. Hvorvidt de psykologiske faktorer på længere sigt vil kunne elimineres i praksis er vanskeligt at vurdere. Udviklingen på ejendomsmarkedet kan ikke forudses, ligesom udviklingen på

området med forurenede jord og grundvand er ukendt på blot lidt længere sigt. Forudsætningen for at de psykologiske faktorer elimineres i praksis er, at de "uoplyste købere" orienteres og overbevises om, at det ikke er forbundet med miljø- og sundhedsmæssige problemer at bo på en grund med restforurening, når ejendommen er frigivet til boliganvendelse. Dette kræver, at der gennemføres en øget informationsindsats overfor ejendomsmarkedets interessenter herunder primært over for de personer, som man kan betegne som de uoplyste købere.

Det understreges, at Værditabsordningen i sin hidtidige levetid er vokset fra at være en ordening af begrænset omfang til en ordening, hvor der i dag er så stor søgning, at der er opstået en venteliste. Dette skal tages som et udtryk for, at VTO på trods af uklarhed om formål og graden af hensyntagen til værditabet tilfredsstillende et behov, som mange ejere af boligejendomme har eller har haft.

Den overordnede konklusion på evalueringen må således være, at Værditabsordningen er kendetegnet ved, at der er gennemført et tilfredsstillende antal sager på et solidt grundlag, og at ordningen bærer en væsentlig del af byrden i forhold til løsning af arealanvendelseskonflikter på forurenede boligejendomme.

Værditabsordningen opfylder det formål, som fremgår af bemærkningerne, idet der er etableret en statslig finansieret oprydning til hjælp for parcelhusejere og andre ejere af helårsboliger, som uforvarende har erhvervet en forurenede grund.

Opfyldelsesgraden af hensyn og målsætninger bag Værditabsloven er som udgangspunkt høj, men en endelig konklusion vanskeliggøres dog af problemer med tolkningen af lovens hensigt.

Ordningen lider således under, at loven ikke indeholder en klart formuleret formålsparagraf i forhold til værditabsproblematikken. Uklarheden om formålet samt uklarheder om graden af hensyntagen til værditabet afspejles i en uensartet administration. Endelig må det konkluderes, at der har været afsat for få midler til at gennemføre alle de oprensninger, som der er blevet søgt om, ligesom antallet af planlagte oprensninger ikke har kunnet gennemføres med de bevilgede midler.

# 7 Tilskudsbehovet fremover - restgruppen

I dette afsnit redegøres kort for resultatet af den delanalyse, som havde til formål at afdække antallet af resterende tilskudsberettigede boligejere og foretage skøn over det fremtidige tilskudsbehov. Nedenstående er et uddrag af analyserne i arbejdsnotat 3 (Analyser af restgruppen).

## 7.1 Restgruppens størrelse

Der er opstillet tre skøn over restgruppens størrelse samt af det fremtidige tilskudsbehov:

- Værditabsudvalgets skøn fra betænkningen i 1992, fratrukket de grunde, som er blevet oprenset.
- Skønnet opstillet i forbindelse med forslaget til lov om forurenede jord. Skønnet er det bedst mulige opstillet af Miljøministeriet, og dækker det forventede antal grunde, der rent faktisk vil blive oprenset efter værditabsordningen.
- Et skøn beregnet af COWI baseret på oplysninger fra Amternes Videnscenter for Jordforurening og en række amter.

Det skal her fremhæves, at der i beregninger på baggrund af tal fra Amternes Videnscenter for Jordforurening (AVJ) og amterne er fremkommet et meget stort antal ejendomme med boliger, der er diffust forurenede i lettere grad (dvs. under afskæringskriterierne, hvor disse findes). Disse grunde er ikke medregnet i nedenstående tabel over det fremtidige tilskudsbehov. Begrundelsen er i første række, at den offentlige indsats overfor sådanne forureninger vil bestå i rådgivning og anbefalinger, som ikke er udgiftsbebyrdende i værditabssammenhæng. Det er imidlertid uklart, hvilken retsstilling disse grundenes ejere vil have i værditabssammenhæng, hvis de kan dokumentere eller sandsynliggøre, at også de har krav på en offentlig finansieret oprensning - trods forureningens ringe koncentration. I arbejdsnotat 3 (Analyse af restgruppen) er der opstillet flere tal for antallet af disse grunde - de svinger fra mindst 20.000 grunde til langt over 50.000 på landsplan.

I nedenstående tabel 5 fremgår disse skøn. Der er en række forudsætninger for specielt det sidste skøn, som er uddybet i arbejdsnotat 3 (Analyse af restgruppen).

Tabel 5 Vurderinger af restgruppens størrelse samt tilskudsbehov til oprensning, forurenede grunde.

ekskl. lettere

Kilde	Skøn over restgruppens størrelse (antal grunde)	Skønnet udgift for undersøgelse og oprensning pr. grund i kr.	Samlet tilskudsbehov totalt i mio. kr.	Samlet tilskudsbehov pr. år i mio. kr. <sup>4</sup>
Værditabsudvalget (1992)	2.200	500.000	1.100	55
Miljøstyrelsen	600	750.000	450	23
Skøn beregnet af COWI	10.000	950.000 <sup>1</sup> 750.000 <sup>2</sup> 500.000 <sup>3</sup>	9.500 7.500 5.000	475 375 250

<sup>1</sup> Dette er den gennemsnitlige udgift pr. grund, der indtil nu er undersøgt og opryddet efter VTO.

<sup>2</sup> Miljøstyrelsens skønnede udgift på undersøgelse og oprensning.

<sup>3</sup> Værditabsudvalgets skønnede udgift fra 1992 på undersøgelse og oprensning.

<sup>4</sup> Det er antaget, at de boligejere, der vil sælge deres forurenede grund, vil tilmelde sig VTO. Det antages, at 5% af de tilskudsberettigede grunde handles pr. år.

Umiddelbart kan Miljøstyrelsens skøn og COWI's skøn ikke sammenlignes. Miljøstyrelsens skøn dækker over det antal oprensninger af punktkildeforureninger, som Miljøstyrelsen forventer rent faktisk vil blive oprenset efter værditabsordningen. Skønnet beregnet af COWI dækker antallet af tilskudsberettigede grunde, som kan tilmeldes værditabsordningen. En del af disse grunde vil ved den konkrete sagsbehandling vise sig ikke at opfylde alle betingelser, og er derfor alligevel ikke tilskudsberettigede, selvom grunden er forurenet og anvendes til bolig. Et eksempel kan være, at grundejeren ikke var uvidende om forureningen ved købet af grunden. COWI vurderer, at denne del af de beregnede skøn er så lille, at det er uden betydning i denne sammenhæng.

Det skal nævnes, at et samlet skøn over restgruppens totale størrelse på baggrund af tal fra de adspurgte amter og AVJ er på mellem 8.000 og 21.000 tilskudsberettigede grunde. Det vil formodentlig være således, at en del af de tilskudsberettigede grundejere ikke vil benytte ordningen, således at den faktiske udnyttelse er mindre end det skønnede totale antal tilskudsberettigede grunde. Hvor stor en del kan dog ikke vurderes. Det er som et eksempel på de mulige fremtidige omkostninger valgt, at anvende et tal på 10.000 tilskudsberettigede grunde i beregningen vist i tabel 5.

Blandt de argumenter, der i dag høres fra boligejere mod at benytte ordningen, skal nævnes:

- Man har boet på grunden i mange år - man kan derfor ikke forestille sig at forureningen udgør et problem.
- Det må være et samfundsproblem at rydde op, og derfor vil man ikke betale egenbetalingen.

Med de nuværende årlige bevillinger på ca. 35 millioner kr. vil det ifølge de samlede udgifter fra Værditabsudvalget, Miljøstyrelsen og amterne vare hhv. ca. 32, 13 og 143-272 år at færdiggøre VTO.

Det reelle behov for midler til ordningen fremover kan vurderes at ligge et sted imellem de i tabellen beregnede tal. Imidlertid kan det på det foreliggende grundlag ikke afgøres hvilket af skønnene, der er det mest realistiske. Det synes dog sandsynligt, at de nuværende årlige midler langt fra er tilstrækkelige til at kunne dække behovet. Dette har bl.a. betydning i forhold til hensynet om at fremrykke opryddinger i forhold til den offentlige prioriterede opryddingsindsats indenfor en overskuelig tidshorisont.





## 8 Videreudvikling af ordningen

Arbejdet med evalueringen af ordningen har resulteret i en række ideer til forbedring af Værditabsordningen. Ideerne har spændt meget vidt - lige fra at nedlægge ordningen til blot at ændre dens navn. Der er desuden kommet mange forslag til videreudvikling af VTO fra de interviewede interessenter, primært amterne.

Nedenfor beskrives først de forslag, som er fundet mest relevante på baggrund af den gennemførte evaluering. Endelig diskuteres en række forslag, som har været drøftet som anbefalinger til forbedringer, men efterfølgende er forkastet. Det skal understreges, at alle forslag står for COWI's regning.

### 8.1 Relevante forslag

Nedenstående forslag til forbedringer afgrænser sig til forslag, som fortsat bevarer ordningen som en ordning af den samme type som hjemlet i Værditabsloven.

- Formålet med ordningen bør præciseres, således at det mere klart fremgår i hvilken grad, det kan forventes, at værditabsproblemet afhjælpes.
- 
- Decentral administration har fordel af at være hurtig og fleksibel, hvilket ofte er at foretrække. Alligevel bør det sikres, at der er en rimelig ensartet praksis i de forskellige amter, da det ikke kan være acceptabelt, at der er administrativt begrundede forskelle af så central betydning som spørgsmålet om oprensingsniveau i en ordning som VTO. Dette kunne ske i form af en vejledning eller en cirkulæreskrivelse fra Miljøstyrelsen til amterne.
- De økonomiske udgifter ved en total oprensning bør altid belyses som en del af det udarbejdede økonomioverslag. I denne forbindelse skal muligheden for at købe de værst forurenede grunde belyses. Disse overslag skal sammenholdes med ejendomsvurderingen.
- For mange boligejere er egenbetalingen et argument for ikke at tilmelde sig ordningen. I de tilfælde, hvor det fra start er klart, at ejendommen aldrig vil blive totalt oprenset, bør der skabes mulighed for, at der ikke skal erlægges egenbetaling.
- Informationsindsatsen bør tages op til revision. Der bør bl.a. tages initiativ til at revidere den gamle pjece, således at den forklarer, hvad boligejere kan forvente af ordningen. Denne opgave bør gennemføres centralt. Det naturlige vil være, at Miljøstyrelsen står for revisionen eller alternativt, at amterne reviderer pjecen i fællesskab, f.eks. i regi af Amternes Videnscenter for Jordforurening.
- Der bør specielt gøres en indsats overfor de "uoplyste" aktører på ejendomsmarkedet, således at de bibringes en klar forståelse af betydningen af forurening på grunden - og naturligvis specielt konsekvensen af efterladt forurening efter oprensning. Dette skal gøres for at forhindre, at misforståelser og psykologiske faktorer påvirker værdifastsættelsen af en forurennet grund.



Det skal nævnes, at en sådan målrettet og koncentreret informationsindsats allerede kendes fra den offentlige indsats på jordforureningsområdet, f.eks. fra oprensninger efter Jordforureningsloven af børneinstitutioner.

- Bevillingssystemet bør tages op til revision, således at de værste problemer elimineres. Det gælder specielt mulighederne for at få merbevillinger i sager, hvor budgettet er overskredet. Det vurderes, at oprettelsen af en bufferpulje vil medvirke til at få mere realistiske budgetter i VTO-sagerne end i dag.
- Tilsvarende bør amterne overveje at indføre en organisering af arbejdet med VTO-sager, der sikrer, at de bureaukratiske problemer i forhold til Finansstyrelsen holdes på et minimum. En løsning med en VTO-nøglemedarbejder i amtet kunne være en god ide. Grundlaget for disse tiltag bør dog være en erfaringsudveksling amterne imellem om VTO-administrationen. Erfaringsudvekslingen kunne omfatte andre elementer i administrationen end de organisatoriske, f.eks. behovet for information, specielt under forløbet af en VTO-sag.
- Mulighederne for at optimere økonomien i VTO-sager bør undersøges. Det vurderes, at der potentielt vil kunne opnås besparelser, hvis der i højere grad udnyttes de stordriftsfordele i forhold til analyseudgifter, jordbortskaffelse osv., der findes, evt. set i sammenhæng med indsatsen i øvrigt i amterne.
- Det bør overvejes at lempe reglerne for overtagelse i stedet for oprydning. Baggrunden for dette forslag skal ses i lyset af, at det kan konstateres, at der er flere tilfælde, hvor oprydningssomkostningerne langt har oversteget ejendommens værdi. Hidtil er overtagelse og økonomisk kompensation blevet forkastet, fordi bemærkningerne i loven siger, at vurderingen skal foretages under hensyntagen til om oprydning alligevel vil være nødvendig inden for overskuelig fremtid.
- En af ambitionerne med denne evaluering var at forsøge at kvantificere værditabet mere nøjagtigt, end det hidtil har været muligt. Det kunne imidlertid ikke lade sig gøre i den udstrækning, som det var tænkt pga. mangel på handler med forurenede ejendomme.

I forhold til at begrænse værditabet vurderes det imidlertid at være af stor betydning, at kvantificeringen af værditabet bliver bedre. Realkreditinstitutter og ejendomsmæglere giver alle udtryk for, at dette vil kunne bidrage til at reducere værditabet med tiden, dels fordi kreditinstitutternes kreditpolitik vil blive mere lempelig, når de ved, hvad de har at forholde sig til, dels fordi ejendomsmarkedet mere præcist vil kende konsekvensen af en forurening og forkaste noget ubegrundet forsigtighed.

På samme måde må en øget informationsindsats til borgere om, at der ikke eksisterer nogen objektiv begrundelse for et værditab på en ejendom med en restforurening (frigivet), forventes at have en positiv indflydelse på det faktiske værditab.

## 8.2 Forkastede forslag

Fra amternes side har der været stillet forslag om at ændre navnet på Værditabsordningen til et navn, som signalerede noget om miljø. Selvom ideen kan synes fornuftig ud fra en tanke om, at det er miljøet, som umiddelbart forbedres via

ordningen, så synes ideen uhensigtsmæssig. Det primære hensyn bag loven er netop værditabet, hvorfor navnet har en god signalværdi.

Egenbetalingen, som er betragtelig, men dog beskeden i forhold til de totale omkostninger, har vist sig at være en barriere for benyttelse af VTO. Et forslag kunne derfor være at afskaffe egenbetalingen. Imidlertid synes egenbetalingen at fungere efter hensigten. Den sikrer, at begæring om oprydning først finder sted, når boligejeren virkelig har behov for en oprydning, hvilket vil sige, når en grundejer står i en situation, hvor et værditab kan blive realiseret.

Det har været foreslået at bevilge flere penge til ordningen, hvilket der for så vidt kan konstateres et behov for, da der er venteliste for imødekomme af ansøgninger og, da der fortsat eksisterer en stor restgruppe af ejendomme som falder ind under VTO. Imidlertid vurderes dette udelukkende at være et politisk spørgsmål, som det ikke tilkommer denne evaluering at tage stilling til. Det skal dog tilføjes, at de interviewede kreditforeninger mener, at flere midler vil have en generel positiv effekt på markedet, såfremt det vil give en forventning om at alle ejendomme som opfylder betingelserne under VTO kan få ryddet op inden for meget få år.

Endelig kunne det overvejes helt at afskaffe ordningen med den begrundelse at Jordforureningsloven varetager miljøet. Forslaget er fornuftigt ud fra en miljø- og sundhedsmæssig betragtning, da disse aspekter allerede varetages fornuftigt i Jordforureningsloven, hvor registrerede grunde opryddes i prioriteret rækkefølge. På denne måde ville grunde med mindre forureninger ikke kun komme frem i køen. Forslaget kan imidlertid klart forkastes ud fra en værditabsbetragtning. Nærværende evaluering har vist, at der eksisterer et værditab for de forurenede ejendomme, som afhjælpes via VTO, hvilket netop var det primære hensyn bag ordningen.



Miljøstyrelsen vil, når lejligheden gives, offentliggøre rapporter og indlæg vedrørende forsknings- og udviklingsprojekter inden for miljøsektoren, finansieret af Miljøstyrelsens undersøgelsesbevilling.

Det skal bemærkes, at en sådan offentliggørelse ikke nødvendigvis betyder, at det pågældende indlæg giver udtryk for Miljøstyrelsens synspunkter.

Offentliggørelsen betyder imidlertid, at Miljøstyrelsen finder, at indholdet udgør et væsentligt indlæg i debatten omkring den danske miljøpolitik.

# 1 Logical Framework Matrix

Beskrivelse	Indikatorer	Påvisningsinstrumenter	Forudsætninger
<p>Langsigtede målsætning</p> <p>At bidrage til at opnå et stabilt ejendomsmarked, hvor oprensede forurenede ejendomme kan sælges og belånes på rimelige vilkår.</p>	<p>Indikatorer for realisering af langsigtede målsætning</p> <p>Boligejere, hvis grunde er blevet opryddet, er i stand til at afhænde tidligere forurenede grunde uden væsentligt tab.</p> <p>Boligejere, hvis grunde er opryddet, kan belåne deres bolig og grund på almindelige markedsvilkår.</p>	<p>Påvisningsinstrumenter for den Langsigtede målsætning</p> <p>Spørgeskema og interviews med ejendomsmæglere, vurderingsråd og realkreditinstitutter om tidligere forurenede grunde/ejendomme kan omsættes.</p> <p>Spørgeskema og interviews med boligejere om tidligere forurenede grunde/ejendomme kan omsættes.</p>	<p>Direkte til langsigtede målsætning</p>
<p>Direkte målsætning</p> <p>At hjælpe boligejere, der uforvarende har erhvervet en forurenede ejendom, ved at løse eller afhjælp de miljømæssige problemer, der er årsag til værditabet for boligejerne.</p>	<p>Indikatorer for realisering af den Direkte målsætning</p> <p>Handelspris før og efter oprensning ift. omkringliggende og tilsvarende ejendomme.</p> <p>Offentlig grundvurdering før og efter oprensning ift. omkringliggende og tilsvarende ejendomme.</p> <p>Belåningsmuligheder på normale vilkår.</p>	<p>Påvisningsinstrumenter for den Direkte målsætning</p> <p>Beregninger pba. data fra Danmarks Statistik eller de lokale tinglysningskontorer</p> <p>Spørgeskema og Interviews med ejendomsmæglere, vurderingsråd og realkreditinstitutter om husenes/grundenes omsættelighed.</p> <p>Spørgeskema og interviews med boligejere af grunde oprenset under ordningen om husenes/grunderne kan handles og belånes på normale vilkår.</p>	<p>Output til Direkte målsætning</p> <p>- At tidligere forurenede grunde handles</p>

<p>Beskrivelse</p>	<p>Indikatorer</p>	<p>Påvisningsinstrumenter</p>	<p>Forudsætninger</p>
<p>Output/Resultat af værditabsordningens aktivtidsindsats</p> <p>Forøgelse og fremskyndelse af den offentlige oprensning af forurenede grunde.</p> <p>Forurenede grunde, der anvendes til helårsbeboelse, er vurderet og evt. oprenset til afmelding/frifrigelse, hurtigere end hvad der er muligt i henhold til Affaldsdepotloven.</p> <p>Ejere af forurenede grunde, vurderingsråd, realkreditinstitutter og ejendomsmedglere er orienteret om værditabsordningen.</p> <p>Risikovurdering foretaget af forurenede grunde.</p> <p>Erklæring fra Amter om uproblematisk restforurening</p>	<p>Indikatorer for resultater af aktivtidsindsats</p> <p>Antallet af årlige oprensninger (Årsåret mål: 150 oprensninger på årsbasis i en 15-års periode).</p> <p>Ejere af forurenede grunde, vurderingsråd, realkreditinstitutter og ejendomsmedglere er bekendt med værditabsordningen.</p> <p>Antallet af risiko vurderinger (Årsåret mål: mindst 150 risiko vurderinger på årsbasis i en 15-års periode).</p> <p>Antallet af erklæringer fra Amter om restforureningens betydning.</p>	<p>Påvisningsinstrumenter for resultater af aktivtidsindsats</p> <p>Finansstyrelsens materiale og statistik.</p>	<p>Amterne/MST administrativt er i stand til at administrere ordningen som fastlagt i loven og på kvalificeret vis gennemføre de krævede aktiviteter. Der eksisterer boligejere der givet en viden om ordningens eksistens er interesserede i at ansøge om tilskud.</p>
<p>Aktiviteter</p> <p>Aktivitet 1. Information om ordningen</p> <p>Formidling af information fra de administrative myndigheder (amter og miljøstyrelse) til boligejere af forurenede grunde om ordningen.</p> <p>Formidling af information fra de administrative myndigheder (amter og miljøstyrelse) til vurderingsråd, realkredit institutter samt ejendomsmedglere om værditabsordningen.</p> <p>Formidling af information fra de administrative myndigheder (amter og miljøstyrelse) til vurderingsråd, realkredit institutter samt ejendomsmedglere af en given forurenig/restforurening's indflydelse på boligårvendelse.</p>	<p>Indikatorer for aktiviteter's gennemførelse og kvalitet</p> <p>Informationsmateriale udarbejdet.</p> <p>Orientering af grundejere om ordningen ved registrering af grunden som affaldsdepot. h.v. nye forurening foretaget.</p> <p>Orientering af vurderingsråd, realkredit institutter samt ejendomsmedglere af en given forurenig/restforurening's indflydelse på boligårvendelse foretaget.</p> <p>Aktiviteter hvad angår general samt målrettet informationsudbredelse og evaluering gennemført.</p>	<p>Påvisningsinstrumenter for aktiviteter's gennemførelse og kvalitet</p> <p>Information fra ansøgere og tilskudsmodtagere via spørgeskemaundersøgelse og interview.</p> <p>Interview af vurderingsråd, realkreditinstitutter og ejendomsmedglere.</p> <p>Interview af amter, MST, AVJ og ARF.</p> <p>Informations materiale udarbejdet om ordningen.</p>	<p>At ordningen er tilpasset det administrative system.</p>

Beskrivelse	Indikatorer	Påvisningsinstrumenter	Forudsætninger
<p>           Aktivitet 2. Sagsbehandling, herunder:            Rådgivning af og sparring med ansøgere m.h.p. udarbejdelse af tilskudsansøgninger. (Oprindelig forventet mål: der modtages mindst 165 ansøgninger på årsbasis).            Vurdering af ansøgninger (Oprindelig forventet niveau: amter/MST vurderer og prioriterer mindst 165 ansøgninger om året).            Udarbejdelse af indstillinger fra amter til Miljøstyrelsen (Oprindelig forventet niveau: amter/MST godkender og indstiller mindst 165 ansøgninger om året til oprensning).            Administration af egenbetalinger, udbetalinger og tilbagebetalinger.            Administration i forbindelse med oprydning. (Indgåelse af kontrakt med rådgivere og entreprenører der varetager oprydningen).            Erklæring fra Amter om restforureningens karakter.            Afmelding/frigivelse af tidligere forurenede grunde (Anslået mål: Afmelding/frigivelse af årligt 165 tidligere forurenede grunde).         </p>	<p>           Dialog mellem grundejere og myndigheder etableret.            Ansøgere informeret og rådgivet.            Antallet af vurderinger og prioriteringer foretaget af amterne/MST.            Antallet af godkendelser og indstillinger af ansøgninger foretaget af amterne/MST.            Administrationens tilrettelæggelse og sagsbehandlingstid (35 mandage i amter pr sag og 10,5 mandage i staten)            Antallet af afsluttede sager pr. år            Indbetalt egenbetaling.            Indgåelse af kontrakter med rådgivere og entreprenører            Afmelding/frigivelse af tidligere forurenede grunde.            Kendskab til ordningen blandt støtteværdige boligejere            Godkendte, henlagte og afslåede ansøgninger forefindes.            Ansøgere modtaget tilskud.         </p>	<p>           Data for faktisk gennemført sagsbehandling. Retningslinier for ansøgningsvurdering er udarbejdet.            Data over sagsbehandlingstid.            Interview med amter, ARF, AVJ og MST. Der foretages tillige konkret sags gennemgang.            Information fra ansøgere og tilskudsmodtagere via spørgeskemaundersøgelse og interview.         </p>	



Beskrivelse	Indikatorer	Påvisningsinstrumenter	Forudsætninger
<p> <b>Aktivitet 3: Oprensning af forurenede grunde:</b>            Gennemførelse af undersøgelser af forureningsstilstanden (Oprindelig forventet niveau: gennemsnitlig 165 undersøgelser gennemført pr år).            Gennemførelse af risikovurderinger (Oprindelig forventet niveau: gennemsnitlig 165 risikovurderinger på hhv. arealanvendelse, indeklima og grundvand er gennemført).            Oprensning af forurenede grunde. (Oprindelig forventet niveau: Amter afslutter gennemsnitligt ca. 165 sager per år).         </p>	<p>           Antallet af undersøgelser pr år.            Antallet af risikovurderinger pr år            Antallet af oprydninger pr år.         </p>	<p>           Finansstyrelsen            ROKA (MST)            Interview med amterne            Sags gennemgang         </p>	
<p> <b>Inputs</b>            Årlige finanslovsbevillinger til oprensning af forurenede grunde (75 mio. kr. over 15 år til oprensning af ca. 2.200 +275 grunde);            Max 40.000 kr. egenbetaling fra boligejere af forurenede grunde.         </p>	<p>           Indikatorer for inputs            Budget 1993-99: 198,15 mio. kr.            Dokumenteret egenbetaling         </p>	<p>           Påvisningsinstrumenter for inputs            - Finansloven            - Finansstyrelsens konto         </p>	