

Miljøprojekt Nr. 923 2004
Teknologiudviklingsprogrammet for
jord- og grundvandsforurening.

Afhjælpning af barrierer for belåning og salg af forurenede og muligt forurenede grunde

Lars Kaalund og Kit Jespersen
Amternes Videncenter for Jordforurening

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.

Indhold

FORORD	5
SAMMENFATNING OG KONKLUSIONER	7
SUMMARY AND CONCLUSIONS	11
1 INDLEDNING	17
1.1 BAGGRUND	17
1.2 FORMÅL	18
1.3 MÅLGRUPPE	18
1.4 RESULTAT	18
2 METODE	19
3 INTERVIEW MED DE PRIVATE AKTØRER PÅ BOLIGMARKEDET	21
3.1 DEN LAVE OMSÆTNING	21
3.2 BELÅNING	24
3.3 STRUKTURELLE BARRIERER	25
3.3.1 <i>Der er for få nuancer i kortlægningen</i>	26
3.3.2 <i>Sagsbehandlingstiderne er et problem</i>	30
3.3.3 <i>Uklare afgørelser</i>	31
3.3.4 <i>Risiko for myndighedskrav mod ejere af forurenede grunde</i>	33
3.4 SUNDHEDSRISIKO	33
4 PROBLEMSTILLINGER OG LØSNINGSFORSLAG	35
4.1 HVAD ER PROBLEMERNE?	35
5 REGEL- OG LITTERATURSAMLING	39
6 REFERENCER	41

Forord

Amternes Videntcenter for Jordforurening (AVJ) og Miljøstyrelsen har i samarbejde med en række aktører fra det private ejendomsmarked udarbejdet dette notat om de barrierer, der eksisterer for belåning, køb og salg af forurenede og muligt forurenede boliggrunde.

Ejere af boliger på forurenede grunde oplever en række forskellige problemer i forbindelse med belåning og handel af ejendommen. Der er en stigende bevidsthed om, at der kan være jordforurening på boliggrunde, bl.a. gennem omtale i aviser, radio og tv-medier, og ingen af de professionelle aktører på boligmarkedet kan påstå, at de er uvidende om problemet. Følgerne af den stigende bevidsthed er, at handlen med og belåning af ejendommene gøres besværlige eller direkte må opgives.

Formålet med projektet har derfor været at hjælpe de boligejere, der er ved at købe, sælge eller belåne boliger, som ligger på forurenede og muligt forurenede grunde. For at nå dette mål har en følgegruppe forsøgt at afdække, hvad der skal til for, at bl.a. realkreditinstitutterne og ejendomsmæglerne har tillid til, at boligen/grunden har en værdi. Gruppen bestod af deltagere fra både private og offentlige organisationer/institutioner:

De private parter har været repræsenteret af:

Realkreditrådet
Realkredit Danmark
BRF Kredit
Nykredit
Nordea Kredit
Parcelhusejernes Landsforening
Dansk Ejendomsmæglerforening
Advokatsamfundet
Oliebranchens Miljøpulje

De offentlige parter har været repræsenteret af:

Københavns Kommune
Amtsrådsforeningen
Miljøstyrelsen
Amternes Videntcenter for Jordforurening

Som observatør i projektet deltog:

Kommunernes Landsforening
Told & Skat
Frederiksberg Kommune

Det har været tanken, at denne gruppe gennem deres daglige arbejde skal bruge og udbrede resultaterne til gavn for de boligejere, der har problemer med at få lån i deres forurenede eller muligt forurenede grunde.

Januar 2004. Lars Kaalund, Amternes Videncenter for Jordforurening. Palle Boeck, Miljøministeriet, Miljøstyrelsen.

Sammenfatning og konklusioner

I takt med amternes kortlægning af forurenede og muligt forurenede grunde stiger antallet af boligejere, der får afslag på deres låneansøgninger hos realkreditinstitutterne med den begrundelse, at deres ejendom muligvis er forurenede. Manglende dialog og usikkerhed er ofte de største barrierer mod belåning af forurenede grunde, men også manglende viden om forureningens sundhedsmæssige betydning, uvidenhed om myndighedernes krav til grundejerne og manglende tidsplaner for myndighedernes indsats er blandt hovedårsagerne, når realkreditinstitutterne ikke vil belåne forurenede eller muligt forurenede boliggrunde. Derfor er dialog mellem parterne, tydelig information om lånereglerne kombineret med klar besked om forureningens betydning for grundejerne, mulighederne for handling og tidsplaner for myndighedernes indsats vigtige skridt, når vejen skal banes for flere lån til grundejerne.

Det er ikke muligt at opgøre antallet af låneansøgninger, der afvises med den begrundelse, at der er eller har været forurening på grunden, og Miljøstyrelsens evaluering af Værditabsordningen viste også, at det var meget vanskeligt at føre statistisk bevis for et værditab i forbindelse med handel af forurenede og tidligere forurenede grunde/ejendomme. En traditionel statistisk undersøgelse af sammenhænge mellem årsag og virkning syntes ikke brugbar her.

Det blev derfor besluttet at gennemføre projektet som en dialog mellem de forskellige involverede parter, suppleret med interview og en afsluttende diskussion om problemstillingerne og forslagene til løsninger. Efter et indledende møde, hvor parterne præsenterede deres bud på både problemer og løsninger, gennemførte AVJ en række interview med repræsentanter fra Realkreditrådet, Realkredit Danmark, Nordea Kredit, Parcelhusejernes Landsforening, Oliebranchens Miljøpulje, Dansk Ejendomsmæglerforening og Advokatsamfundet. Derefter sammenskrev AVJ interviewene og sammenfattede problemstillingerne i et notat, som blev præsenteret for hele følgegruppen.

I denne proces var det ikke hensigten at opnå fuld konsensus, men at præsentere forskellige synspunkter. De synspunkter og løsningsforslag, der er gengivet i notatet (som udelukkende er skrevet af AVJ) deles ikke nødvendigvis af alle medlemmer af projektets følgegruppe.

På baggrund af interviewene var det muligt at opdele barriererne i mindre delproblemer som f.eks. den lave omsætning, belåningsproblematikken og strukturelle barrierer. På tværs af alle delproblemer går usikkerheden igen som et gennemgående tema. Usikkerhed af enhver art giver risikoaversion hos alle parterne og resulterer i sidste ende i manglende lånemuligheder.

I interviewene blev det gentagende gange nævnt, at omsætningshastigheden er det helt afgørende fikspunkt i forbindelse med bolighandel, værdiurdering og kreditgivning. Lav omsætningshastighed giver lavere priser og kan i yderste konsekvens medføre afslag på låneansøgninger. På spørgsmålet om - hvor meget betyder forureningen for omsætteligheden?, var svarene uden

undtagelser, at forurenede grunde har en lavere omsætningshastighed og derfor bliver presset på prisen.

Den lave omsætning kan forklares ud fra et komplekst samspil mellem økonomi, oplevet sundhedsrisiko og usikkerhed. Forventningerne til omsætningshastigheden er særlig aktuelle i forbindelse med realkreditinstitutternes vurdering af belåningsmulighederne ved køb og salg og ved tillægsbelåning. De interviewede ser lidt forskelligt på årsagerne til låneproblematikken.

Det er en generel opfattelse, at realkreditinstitutterne mangler vilje til at give lån og rutinemæssigt giver afslag til forurenede grunde. Dermed peges der på, at realkreditinstitutterne selv er med til at skabe den lave omsætning.

Den opfattelse deles naturligt nok ikke af realkreditinstitutterne, som fastholder, at de skal følge lovgivningen for realkreditinstitutter. Der er bl.a. krav om, at alle sager skal vurderes konkret, og det bliver de. Desuden siger reglerne for långivning, at boligens pris skal vurderes ud fra markeds-situationen, herunder omsætningshastigheden og forventninger til udviklingen på boligmarkedet.

Det som man især frygter, og denne frygt deles af parcelhusejernes organisation, er, at den stigning, der har været i huspriserne afløses af faldende priser og svagere omsætning. Et vigende marked forventes især at ville ramme de små segmenter, som f.eks. forurenede grunde, og det kan medføre, at en del boliger er overbelånte.

Men det klare og meget vigtige budskab fra realkreditinstitutterne er, at forurenede grunde ikke afvises automatisk, de får en individuel behandling og vil i nogle tilfælde kunne opnå belåning. Samtidig peger realkreditinstitutterne på, at der er en række strukturelle faktorer i den amtslige sagsbehandling, som er medvirkende til barrierer mod belåning og salg.

De interviewede peger på en række strukturelle problemer. De oplever, at der er for få nuancer i kortlægningen, og det medfører, at store og små sager behandles og vurderes ens. Det betyder, at det er svært at skelne mellem væsentlige og uvæsentlige forureninger. Sagsbehandlingstiderne opleves som lange, men det er primært myndighedernes manglende udmelding om tidsplanerne, der giver usikkerhed. Myndighedsafgørelserne opleves som uklare, og det er uklart, om myndighederne kan give påbud, som vil tvinge nuværende eller kommende ejere til at afholde udgifterne til en evt. oprensning, uagtet deres uskyld i forureningens tilstedeværelse (objektivt grundejeransvar). Endelig nævnes usikkerheden med hensyn til, hvad der sker på lovgivningsområdet i fremtiden - kan det tænkes, at der indføres objektivt ansvar?

Med den metode, der er valgt ved skrivningen af notatet, har myndighederne og Miljøstyrelsen ikke fået lejlighed til at forklare sig i forhold til de strukturelle problemer, der peges på i interviewene. Det kan siges at være en svaghed ved notatet/metoden, men på den anden side er de forhold, der peges på, ikke ukendte og behøver som sådan ikke et forsvar eller en forklaring. Det interessante spørgsmål er, om der kan findes nogle løsninger til at nedbryde de barrierer, der blev nævnt i interviewene?

På baggrund af de diskussioner, der blev ført i følgegruppen og i mindre arbejdsgrupper, har AVJ sammenskrevet en række løsningsforslag.

Det foreslås, at realkreditinstitutterne i deres oplysningsmateriale/lånevejledninger gør opmærksom på, at alle ansøgninger bliver behandlet individuelt. Det bør være meget tydeligt, at der ikke er tale om en automatisk afvisning, men at forurening i lighed med andre særlige forhold kan betyde en afvisning af låneansøgningen eller et tilbud om et reduceret lån. Endelig bør det fremgå, at låntageren kan fremme ansøgningen ved selv at fremskaffe oplysninger om forureningen, uden at dette nødvendigvis resulterer i et konkret lånetilbud.

Da kortlægning på V1 er et særligt problem, foreslås det, at myndighederne evt. udarbejder informationsmateriale til ejerne om, hvad de selv kan gøre for at få oplysninger fra diverse arkiver mv., og hvordan de kan gøre brug af 2-års-reglen eller foretage egne undersøgelser efter aftale med amtet.

Det foreslås ydermere, at myndighederne arbejder med at gøre kortlægningsbrevene og boligerklæringerne mere præcise og sigende for ejerne og andre interesserede, herunder realkreditinstitutterne. Det kunne f.eks. tydeliggøres, at restforureningen kun har betydning ved en evt. fremtidig jordflytning.

Myndighedernes rolle med hensyn til, hvad de kan forlange af grundejerne nu og i fremtiden er en kilde til usikkerhed. Miljøstyrelsen har skrevet et meget klart afsnit i notatet, som fastslår, at der under normale omstændigheder ikke er et grundejeransvar - men et forureneransvar, og der er ikke noget, der tyder på, at denne regel vil blive ændret i fremtiden.

Nu er det op til de deltagende parter at omsætte den viden, de har fået ved at deltage i følgegruppen, til gavn for de berørte grundejere.

Summary and conclusions

Obtaining loans on contaminated sites is not impossible

In step with the mapping of contaminated and possibly contaminated sites conducted by Danish counties, the number of house owners whose applications for loans from mortgage credit institutes are rejected increases, presuming that their property might be contaminated. Uncertainty and lack of dialogue often present the greatest barriers for obtaining mortgage loans on contaminated sites. However, also lack of knowledge about the health impacts of contamination, lack of knowledge about authority requirements that house owners are facing, as well as lack of time schedules concerning authority initiatives, are among the main reasons for the reluctance of mortgage credit institutes to grant loans on contaminated or possibly contaminated properties. Thus, dialogue between the parties involved, clear information about loan regulations combined with distinct information on the impact of contamination for house owners, possibilities for action and time schedules for authority initiatives, are important elements in the attempt to pave the way for more loans to house owners.

Contaminated sites are special

In cooperation with a number of players from the private property market, the Information Centre on Contaminated Sites and the Danish Environmental Protection Agency have prepared a memo on the current barriers for borrowing, purchase and sale of contaminated and possibly contaminated housing sites.

Owners of houses situated on contaminated sites are facing a number of different problems in connection with borrowing and trading of their property. Awareness of possible contamination of housing sites is increasing, as a result of comprehensive press coverage in the newspapers, in the radio and on TV, and none of the professional players on the property market can claim to be unaware of this problem. As a consequence of this growing awareness, trading and raising loans on these properties are impeded or have to be abandoned altogether.

The objective of this project has therefore been to help house owners who are in the process of buying, selling or applying for loans on houses situated on registered sites. In order to achieve this goal, a monitoring group has tried to disclose what mortgage credit institutes and real estate brokers, a.o., need in order to gain confidence in the value of the house/lot. The group comprised participants from both private and public organisations/institutions, cf. fact box 1. The idea was that in their daily work this group should apply and spread the results for the benefit of house owners facing problems when applying for loans on contaminated or possibly contaminates sites.

Method

Compiling the number of loan applications that are rejected on grounds of contamination or possible contamination on the lot is not possible. An evaluation of the Loss of Value Scheme (making it possible, against payment of a small amount, for house owners to speed up a public clean-up effort) conducted by the Danish Environmental Protection Agency revealed that it is extremely difficult to present statistical evidence of loss of value imposed in connection with trade of contaminated and previously contaminated lots/property. Conventional statistical studies of the correlation between cause and effect do not seem to be applicable in this case.

It was therefore decided to carry out the project as a dialogue between the various parties involved, supplemented by interviews and a final discussion of issues, problems and suggested solutions.

After an introductory meeting at which the parties presented their proposals for problems as well as solutions, the Information Centre on Contaminated Sites conducted a number of interviews with representatives from the Association of Danish Mortgage Banks, Realkredit Danmark, Nordea Kredit, the National Association of House Owners, the Danish Petroleum Industries Association for Remediation of Retail Sites, the Danish Association of Real Estate Brokers and the Danish Bar and Law Society. The Information Centre on Contaminated Sites then compiled the interviews and presented the issues in a memo submitted to all participants of the monitoring group.

During this process the aim was not to achieve consensus, but to introduce and present different points of view. The viewpoints and suggested solutions presented in the memo (prepared by the Information Centre on Contaminated Sites) do not necessarily represent the opinion of all members of the monitoring group.

Uncertainty is the key problem

The interviews made it possible to divide the barriers into smaller sets of problems, e.g. low volume of transactions, problems related to loans, and structural barriers. Across all sets of problems, the uncertainty involved stands out as a common theme. Any kind of uncertainty provokes reluctance to assume risks by all parties involved and will invariably result in lack of loan options.

Low volume of transactions

In the interviews it was repeatedly mentioned that the of sales is a decisive pivot point in connection with trade of property, value assessment and granting of credit. A low volume of sales implies reduced prices and may ultimately result in rejection of applications for loans. When asked how significant the contamination is in terms of marketability, the responses, without failure, were that the volumes of sales of contaminated sites is below average, which entails price cuttings.

The low volume of transactions may be explained by the complex interaction between economy, perceived health risks and uncertainty. Expectations for sales rates are particularly relevant when mortgage credit institutes are assessing the loan options in connection with purchase and sale and additional loans. The interviewed persons have different views on the causes of problems related to obtaining loans.

Loans – and related problems

It is a common view that mortgage credit institutes are relatively unwilling to grant loans and are routinely rejecting loan applications for contaminated sites. It is implied that mortgage credit institutes themselves are contributing to the low volume of transactions.

The mortgage credit institutes obviously do not share this view, but maintain that they must comply with legislation applicable to Danish mortgage credit institutes. This includes requirements stating that all cases must be subjected to specific assessment, and that this requirement is met. Moreover, the loan regulations determine that the price of the house must be evaluated on the basis of the market situation, including the rate of transactions and expectations for the development within the housing market.

A special cause of concern, which is shared by the National Association of House Owners, is that a reduction of prices and lower volume of transactions will succeed the past increase in house prices. A declining market will supposedly impact the small segments in particular, such as contaminated sites, and this may entail over-mortgaging of a range of houses.

However, the clear, significant message provided by mortgage credit institutes is that contaminated sites are not automatically rejected. They are given individual treatment and will in some cases be able to obtain loans.

At the same time, mortgage credit institutes emphasise a number of structural factors within casework conducted by counties, which contribute to setting up barriers against raising of loans as well as sales.

Structural conditions

The interviewed persons pointed out a number of structural problems. In their view, the registration of sites is too limited in terms of specifications etc., which results in uniform treatment and assessment of large and small cases alike. This makes it difficult to distinguish between significant and not significant cases of contamination. The time used for casework is perceived as extensive, but the primary cause for uncertainty is lack of specification of time schedules given by authorities. Authority resolutions are perceived as unclear, and it appears to be questionable whether authorities can order present and future owners to pay the costs of possible clean-up, regardless of their innocence in relation to the presence of the contamination (objective responsibility). Finally, the interviewed persons mentioned uncertainty with regard to future developments within the legislative area – will the concept of objective responsibility possibly be introduced?

The method chosen in connection with preparation of the memo did not leave an opportunity for authorities or the Danish Environmental Protection

Agency to provide explanations in relation to the structural problems pointed out in the interviews. This may be considered a weakness of this method. On the other hand, however, the conditions pointed out are not unfamiliar and do not call for defence or explanation as such. The interesting question is whether solutions capable of breaking down the barriers mentioned in the interviews can be found?

Proposed solution

Based on discussions conducted in the monitoring group as well as smaller work groups, the Information Centre on Contaminated Sites has compiled a number of proposed solutions.

One proposal suggests that in their information material/guidelines for loan applications, mortgage credit institutions should emphasise that all applications are treated individually. It should be made very clear that no property is automatically rejected, but that contamination – like other special conditions – *may* result in rejection of an application for a loan or an offer for a reduced loan. Finally, it should appear from the material that the loan applicant may further his/her application by providing information about the contamination himself/herself, but that this does not necessarily result in a concrete loan offer.

As mapping of knowledge level V1 presents a special problem, it is proposed that the authorities prepare information material for the owners as to what they can do themselves in order to obtain information from various archives, etc. and how to make use of the “24-month rule” or conduct their own investigations in agreement with the county.

Another proposal suggests that the authorities attempt to make the registration letters and the house declarations more accurate and meaningful to owners and other interested parties, including mortgage credit institutes. It could be clarified e.g. that remaining contamination would only affect any future removal of soil.

Another source of uncertainty is the role that authorities play with regard to requirements laid down for house owners now and in future. In the memo the Danish Environmental Protection Agency states very clearly that under normal circumstances there is no house owner responsibility – on the contrary, it is a matter of contaminant responsibility – and nothing indicates that this rule will be changed in future.

It is now up to the participating parties to convert the knowledge they have gained by participating in the monitoring group for the benefit of the house owners involved. A new meeting has been scheduled for the monitoring group in June 2003, at which experience gained as well as new issues and problems may be discussed.

Fact box 1

The participants of the project monitoring group were selected with a view to covering all interested parties in the private property market.

The private parties were represented by the following:

Association of Danish Mortgage Banks
Realkredit Danmark
BRFkredit
Nykredit
Nordea Kredit
National Association of House Owners
Danish Association of Real Estate Brokers
The Danish Bar and Law Society
The Danish Petroleum Industries' Association for Remediation of Retail Sites

The public parties were represented by the following:

City of Copenhagen
Danish Regions
Danish Environmental Protection Agency
Information Centre on Contaminated Sites

The following participated as observers in the project:

National Association of Local Authorities in Denmark
Customs and Tax Administration
Frederiksberg Municipality

1 Indledning

Amternes Videntcenter for Jordforurening og Miljøstyrelsen har i samarbejde med en række interessenter fra det private ejendomsmarked udarbejdet dette notat om de barrierer, der eksisterer for belåning og salg af forurenede og muligt forurenede boliggrunde. Amternes Videntcenter for Jordforurening og Miljøstyrelsens Teknologipulje for Jord- og Grundvandsforurening har finansieret projektet og stået for den praktiske udførelse.

Det skal præciseres, at notatet er skrevet af Amternes Videntcenter for Jordforurening, og det baserer sig på interview med udvalgte personer inden for gruppen af aktører på det private boligmarked. De synspunkter, der er gengivet i notatet, deles ikke nødvendigvis af alle medlemmer af projektets følgegruppe. Amternes Videntcenter for Jordforurening har på baggrund af interviewene og diskussioner i følgegruppen udarbejdet en række løsningsforslag, som vi håber parterne vil gøre brug af.

Projektets følgegruppe er udvalgt med henblik på at dække alle interessenter på det private boligmarked.

De private parter har været repræsenteret af:

Realkreditrådet, v./advokat Trineke Borch-Jacobsen
Realkredit Danmark, v./kontorchef Peter Hannenov
BRF Kredit, v./Michael Reved
Nykredit, v./kontorchef Anton Holmgaard Nielsen
Nordea Kredit, v./kontorchef Mads Laursen
Parcelhusejernes Landsforening, v./cand.polit. Allan Malskær
Dansk Ejendomsmæglerforening, v./Bente Naver
Advokatsamfundet, v./advokat Vivi Bruhn Knudsen
Advokatsamfundet, v./advokat Torben Winnerskjold
Oliebranchens Miljøpulje, v./direktør Steen Berg Pedersen.

De offentlige parter har været repræsenteret af:

Københavns Kommune, v./kontorchef Henrik W. Nielsen
Amtsrådsforeningen, v./vicekontorchef Christian Bækgaard
Miljøstyrelsen, v./kontorchef Palle Boeck.

Som observatør i projektet deltog:

Kommunernes Landsforening, v./fuldmægtig Niels Remtoft
Told & Skat, v./Bo Dalsby
Frederiksberg Kommune, v./miljøchef Erik Kristjánsson.

1.1 Baggrund

Ejere af boliger på forurenede grunde oplever en række forskellige problemer i forbindelse med belåning og handel af ejendommen. Der er en stigende bevidsthed om, at der kan være jordforurening på boliggrunde, det omtales jævnligt i aviser, og ingen af de professionelle deltagere kan påberåbe sig

uvidenhed om problemer af denne art. Følgerne af den stigende bevidsthed er, at handlen med og belåning af ejendommene besværliggøres eller direkte må opgives. Denne problemstilling er nærmere uddybet i oplægget til projektet /1/.

1.2 Formål

Formålet med dette projekt er at hjælpe de mennesker, der er ved at købe/sælge/belåne boliger, som ligger på kortlagte grunde. Det skal ske ved at afdække, hvad der skal til for, at realkreditinstitutterne og ejendomsmæglerne har tillid til, at boligen/grunden har en værdi.

1.3 Målgruppe

Målgruppen for projektet er de professionelle aktører på det private boligmarked, dvs. aktører inden for lovgivning, myndighedsvaretagelse, vurdering, belåning, salg og interessevaretagelse for private boligejere.

1.4 Resultat

Projektet skal resultere i at:

- beskrive de problemer, der opstår i forbindelse med vurdering, belåning og handel af private boliger på forurenede grunde,
- fremkomme med forslag til løsning af de problemer, der afdækkes,
- udarbejde en samling af henvisninger til hjemmesider og publikationer, som indeholder regler, vejledninger og hjælpeværktøjer, der er relevante for området,
- hjælpe med at kommunikere resultaterne ud til de forskellige parter og
- at skabe et forum, hvor de involverede parter kan mødes og diskutere problemerne.

Projektet afgrænses til at belyse og give forslag til løsninger omkring problemer med handel af private boliger på forurenede grunde, og dermed afskæres der i første omgang for diskussionen om handel med større boligejendomme og erhvervsbyggeri.

2 Metode

Projektet er initieret af Oliebranchens Miljøpulje, Miljøstyrelsen og Amternes Videncenter for Jordforurening, som ofte hører om de problemer kortlægning af forurenede og muligt forurenede boliggrunde medfører for ejerne i forbindelse med belåning og salg af ejendommene. Miljøstyrelsen gennemførte i 2001 en evaluering af Værditabsordningen (VTO) /2/ og kunne i den forbindelse konstatere, at det var meget vanskeligt at føre statistisk bevis for værditab i forbindelse med handel af forurenede og tidligere forurenede ejendomme.

Det blev derfor besluttet at gennemføre projektet som en dialog mellem interessenterne, suppleret med interview og en afsluttende diskussion om problemstillingerne og forslagene til løsninger.

I november 2001 blev det første møde i følgegruppen afholdt, hvor en række problemstillinger blev rejst. Efterfølgende har Amternes Videncenter for Jordforurening gennemført interview med følgende interessenter og sammenskrevet deres tilkendegivelser i dette notat:

- Realkreditrådet, v./advokat Trineke Borch-Jacobsen
- Realkredit Danmark, v./kontorchef Peter Hannenov
- Nordea Kredit, v./kontorchef Mads Laursen
- Parcelhusejernes Landsforening, v./cand.polit. Allan Malskær
- Oliebranchens Miljøpulje, v./direktør Steen Berg Pedersen
- Dansk Ejendomsmæglerforening, v./Bente Naver
- Advokatsamfundet, v./advokat Vivi Bruhn Knudsen.

Interviewene er gennemført med udgangspunkt i en spørgeramme, bilag 1, som har været den samme for alle interviewene. Der var afsat to timer til hvert interview. Efterfølgende har Amternes Videncenter for Jordforurening skrevet et konklusionsreferat af interviewet, som er en blanding af citater og et meningsreferat. Endelig har de interviewede personer haft mulighed for at kommentere referaterne.

Metoden gør det muligt for interviewede at give udtryk for den oplevelse, de har af forureningssituationens påvirkning af handlen med boliggrunde. Metoden forudsætter således ikke, at de interviewede fører beviser for deres påstande, og det er både metodens styrke og svaghed. Styrken er, at de interviewede får mulighed for at konkretisere de bevæggrunde, som er afgørende for deres beslutninger og handlinger i den daglige vurdering af boliggrunde. Svagheden er, at de interviewede repræsenterer organisationer, som har stærke interesser i enten at betone eller nedtone forskellige aspekter af problemstillingen.

Samlet set vurderes det, at metoden har givet et godt og nuanceret billede af problemstillingerne og har kastet lys på nye elementer og frembragt nye løsningsforslag.

For at skabe dialog mellem parterne er der afholdt 3 møder i følgegruppen.

3 Interview med de private aktører på boligmarkedet

I dette kapitel er resultaterne af de gennemførte interview sammenskrevet under fire tematiske afsnit: Den lave omsætning, belåning, strukturelle barrierer og sundhedsrisiko.

Det fremgår af oplægget /1/, at problemstillingen indledningsvis blev karakteriseret ved to risikomomenter, dels en økonomisk risiko ved at købe/eje en forureningsmærket¹ grund og dels en sundhedsmæssig risiko ved at bo på grunden. Det fremgår af alle vores interview, at denne opdeling findes kunstig. Der var enighed om, at den økonomiske risiko er den, der aktuelt betyder mest for alle parter, den skaber usikkerhed, og den udmøntes i faldende priser og lavere omsætning. Men den økonomiske risiko begrundes dybest set i en frygt for de sundhedsmæssige konsekvenser af forureningerne. Ikke nødvendigvis i en aktuel frygt hos de aktuelle ejere, de potentielle købere eller kreditgiverne, men hos "nogen" et eller andet sted i samfundet, som på et tidspunkt vil kunne påvirke markedet. Det er disse skygger/spøgelse, der holdes frem som den faktor, der måske kan få afgørende betydning for handlen med forureningsmærkede boliggrunde, og derved får de en meget reel betydning for den aktuelle økonomiske risiko ved at eje en forureningsmærket grund.

Opdelingen i to risikomomenter er kunstig, det medgiver vi deltagerne, den økonomiske risiko er tæt koblet til den sundhedsmæssige risiko. For at fjerne enhver tvivl er de grundlæggende antagelser i dette notat for det første, at baggrunden for de økonomiske risici skal findes i debatten om sundhedsrisikoen og for det andet, at den økonomiske risiko har tendens til at blive selvopfyldende, og på den måde kan den udvikle sig uafhængig af den reelle sundhedsmæssige risiko.

3.1 Den lave omsætning

På det første følgegruppemøde blev det gentagne gange nævnt, at omsætningshastigheden er det helt afgørende fikspunkt i forbindelse med bolighandel, værdivurdering og kreditgivning. Derfor var det første spørgsmål, der blev stillet under interviewet: Hvor meget betyder forureningen for omsætteligheden? Det kom der mange, lange og interessante svar ud af, og helt uden undtagelser var svarene, at forureningsmærkede grunde har en lavere omsætningshastighed og bliver presset på prisen.

¹ Forurenet skal her opfattes i sin bredeste betydning, det kan være alt fra en påvist kraftig forurenet grund til en lokalitet, der tidligere har været kortlagt. Det kan være grunde, der er kortlagt på V1 eller på V2, det kan være grunde, der er omfattet af de forskellige oprydningsskemaer, og det kan være grunde, der har været omfattet af en oprydning og nu er helt eller delvist oprenset til et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau. Kort sagt alle grunde, der er eller har været mærket af en forurening. I det følgende vil de alle under et blive betegnet som forureningsmærkede.

Om forureningens betydning for omsætningen siges:

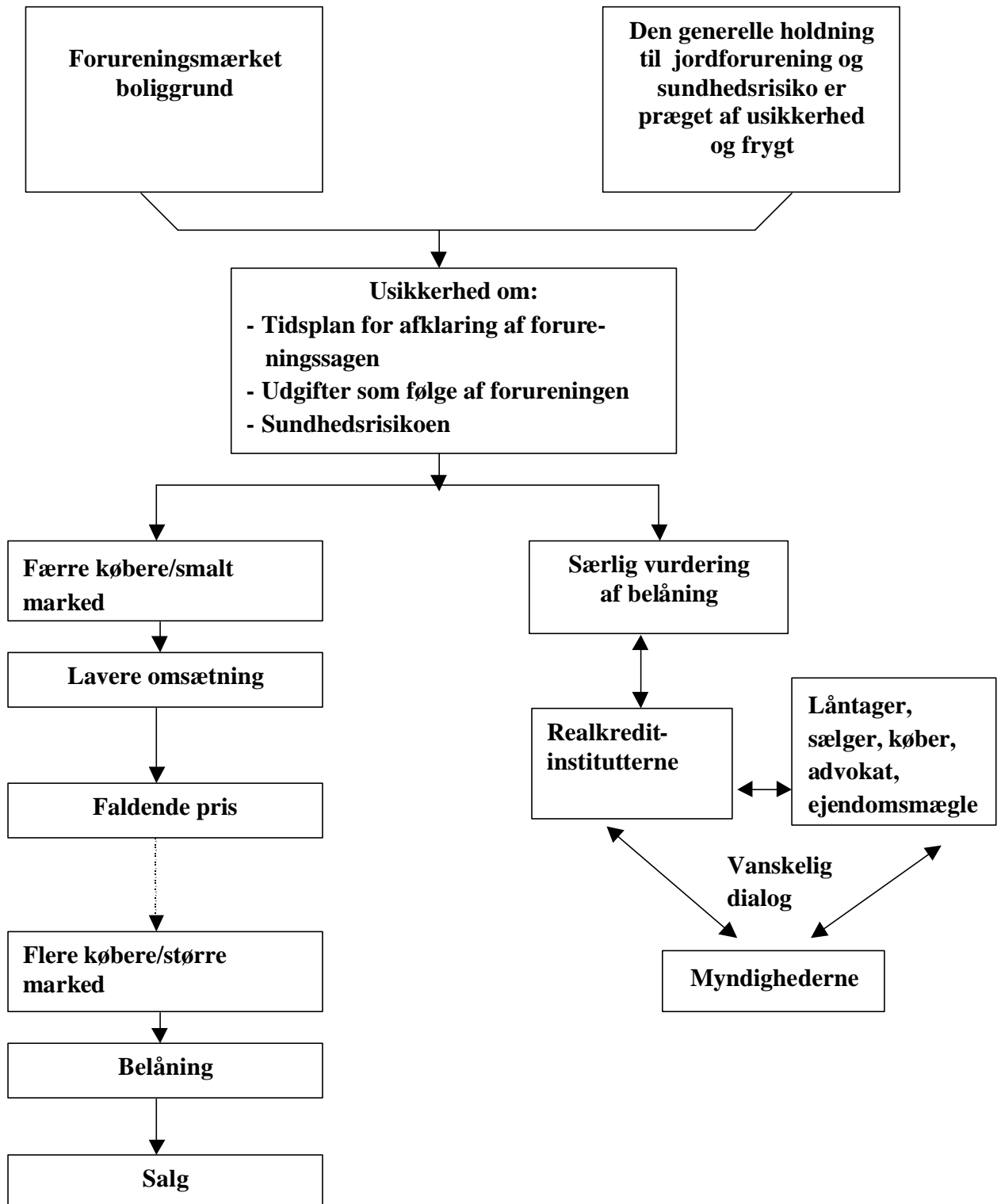
- Det betyder rigtig meget, boliggrunde kan være næsten usælgelige..... (Dansk Ejendomsmæglerforening).
- Forureningen har betydning for grundenes omsætning, fordi det tager længere tid at sælge en forurenede grund. Prisen er meget vigtig, hvis den er sat forholdsmæssigt ned, kan de godt sælges på omtrent den samme tid. (Advokatsamfundet).
- Det betyder helt sikkert mindre omsætning og faldende priser. Priserne falder voldsomt, 25% er ikke unormalt. (Parcelhusejernes Landsforening).

Om årsagerne hertil og de afledte problemer var der delte meninger. Karakteristisk for alle svarene var, at de peger på det komplekse samspil mellem økonomi, oplevet sundhedsrisiko og usikkerhed i den samlede problemstilling. Ud fra en samlet betragtning af de svar, der blev givet, er der opstillet en model for problemernes relationer og indbyrdes påvirkning.

Modellen tager udgangspunkt i, at forureningsmærkede grunde, på grund af frygt og usikkerhed over for forurening, bliver påtrykt en række usikkerhedsmomenter. Usikkerheden aktualiseres særligt i forbindelse med realkreditinstitutternes vurdering af belåningsmulighederne ved køb/salg og ved tillægsbelåning. Som det ses af figuren, er låneproblematikken et resultat af usikkerhederne på tidsplaner, økonomi og sundhedsrisiko.

I den følgende diskussion gøres spørgsmålet om belåning til det centrale omdrejningspunkt for forståelsen af de barrierer, der er for belåning af forureningsmærkede ejendomme.

Model for barrierer mod belåning af forureningsmærkede boliggrunde



3.2 Belåning

De interviewede ser lidt forskelligt på lánproblematikken. Der er fra flere sider udtalt kritik af realkreditinstitutternes manglende vilje til at give lán. Dels opfattes det af nogen som om, der gives rutinemæssige afslag, og dels opfattes det som om, realkreditinstitutterne mangler vilje/evne til at sætte sig ind i de enkelte sager.

Om kreditinstitutternes udlánspolitik siges:

- Ofte går salget af sådanne trægt (V1-kortlagte grunde. red.), og i mange tilfælde vil realkredit-institutterne ikke tilbyde normale lánetilbud. (Oliebranchens Miljøpulje).
- Realkreditinstitutternes decentrale lánepolitik er ødelæggende, de har ikke nok viden og er forudindtaget. Der mangler uddannelse, det hjælper ikke, at det som meldes ud fra centralt hold ikke følges lokalt. (Advokatsamfundet).
- Realkreditinstitutterne og ejendomsmæglerne mangler lyst (og viden) til at gå ind i disse sager, de skal stramme sig mere an og få en politik, som gør det muligt at belåne de forurenede ejendomme. (Parcelhusejernes Landsforening).

Denne opfattelse deles ikke af realkreditinstitutterne, som klart tilkende-giver, at de blot følger lovgivningen for realkreditinstitutter. Der er et krav om, at alle sager skal vurderes konkret, og det bliver de. Desuden siger reglerne for långivning, at boligens pris skal vurderes ud fra markedssituationen, det vil blandt andet sige en liggetid hos ejendomsmægleren på 6 måneder, og at boligen skal kunne gensesælges til prisen. Det er med andre ord ikke nok, at der er én køber, der skal være flere, og her spiller det smalle marked ind som en begrænsende faktor.

Vurderingen inddrager også realkreditinstitutternes forventninger til udviklingen på boligmarkedet. Det som man især frygter, og denne frygt deles af parcelhusejernes organisation, er, at den stigning, der har været i huspriserne afløses af faldende priser og svagere omsætning. Et vigende marked forventes især at ville ramme de smalle segmenter, som forurenede grunde er en af, og det kan medføre, at en del boliger er overbelånte.

Om udlánspolitikken siger realkreditinstitutterne:

- Det handler om markedet – er det bredt eller snævert. Generelt opfattes markedet for forurenede grunde som snævert. For øjeblikket er der højkonjunktur, så grundene bliver solgt, men vi skal også tænke på gensalg, og hvordan er markedet så?
- Det er vores fornemmelse, mere end dokumenteret fakta, at forurenede grunde er sværere omsættelige.

Realkreditinstitutterne medgiver, at det kan være svært at opretholde et højt vidensniveau på det decentrale niveau. Derfor har realkreditinstitutterne typisk samlet deres ekspertise om forurenede grunde på nogle få enkeltpersoner, det er sjældent den lokale vurderingsmand, der afviser eller godkender lán i forurenede ejendomme.

Om sagsbehandlingen siger realkreditinstitutterne:

- Realkreditinstitutterne behandler sager på et oplyst grundlag, hvor der er en reel mulighed for at tage stilling til omfanget og karakteren af forureningen - og dermed foretage en risikobedømmelse. Jo bedre belysning af ejendommens forhold, jo mere præcis vurdering af ejendommens risikoprofil.
- Der mangler viden. Man ser ikke efteruddannelse i egne rækker som en løsning, da det er for sjældent, at den enkelte sagsbehandler kommer i kontakt med sager af denne karakter til, at de kan drage nytte af, hvad de lærer på et kursus. Viden skal holdes ved lige for at kunne bruges. Derimod er det vigtigt, at man ved, hvor man kan skaffe sig den manglende viden.

Med hensyn til påstanden om manglende vilje/evne til at sætte sig ind i de enkelte sager, svarer realkreditinstitutterne, at de let kan komme til at bruge uforholdsmæssig lang tid på en dårligt belyst forureningsmærket lokalitet. Realkreditinstitutterne tager således afstand fra påstandene om, at de mangler evne og vilje til at behandle sagerne.

Det kan sammenfattes således, at realkreditinstitutterne afviser, at de rutinemæssigt giver låneafslag til forureningsmærkede grunde, men da sagerne er dårligt belyste, bliver resultatet alligevel ofte et afslag. Der er flere af deltagerne, som peger på dialog som et barrierebrydende tiltag, som vist i modellens højre side som en trekantsdialog mellem borgerne, myndighederne og realkreditinstitutterne. Oplysningen om, at forureningsmærkede grunde ikke afvises automatisk, er et vigtigt signal at få placeret i dialogen. Det forhold, at realkreditinstitutterne garanterer en individuel vurdering, og desuden er indstillet på at yde lån til nogle typer af forureningsmærkede grunde, kan anspore til en yderligere dialog om f.eks., hvad der kræves af oplysninger i denne type sager. Det er der allerede givet nogle bud på, som behandles senere.

Det kan ligeledes sammenfattes, at der foruden den særlige lånebehandling er en række strukturelle faktorer, som generer parterne og danner barrierer mod belåning og salg af de forureningsmærkede grunde.

3.3 Strukturelle barrierer

De interviewede har peget på en række strukturelle problemer:

- De oplever, at der er for få nuancer i kortlægningen, det medfører, at store og små sager behandles og vurderes ens, og det er ikke til at skelne mellem væsentlige og uvæsentlige forureninger.
- Sagsbehandlingstiderne opleves som lange, men det er primært myndighedernes manglende udmelding om tidsplanerne, der giver usikkerhed.
- Myndighedsafgørelserne opleves som uklare.
- Det er uklart, om myndighederne kan give påbud, som vil tvinge nuværende eller kommende ejere til at afholde udgifter til oprensning, uagtet deres uskyld i forureningens tilstedeværelse (objektivt grundejeransvar). Hvad sker der i fremtiden på lovgivningsområdet, kan det tænkes, at der indføres objektivt ansvar?

3.3.1 Der er for få nuancer i kortlægningen

De interviewede peger på, at det kan være en barriere, når en lille restforurening, som ligger dybt under et hus, klassificeres på samme måde, V2, som en stor forurening på en gasværksgrund. Der peges på, at det generelt er uheldigt, at forureninger, der udelukkende kortlægges af hensyn til fremtidige jordflytninger, har samme status som de alvorlige forureninger.

Om kortlægningssystemet siges:

- Mere nuanceret holdning i kortlægningen og sagsbehandlingen. Som det er nu, behandles store og små sager ens, der skal gøres forskel. (Realkreditinstitutterne).
- Der er et problem omkring kortlægningen. folk hæfter sig ved lovens ord om, at miljø- og sundhedsskadelig forurening kortlægges, ikke at det kan være af hensyn til jordflytning. En V2-kortlægning er forbundet med risiko i folks øjne. (Advokatsamfundet).
- Men vi har nok brug for flere kategorier af V2-kortlægningen. V2 for sundhedsskadelig, V2a for opryddet med restforurening, uden sundhedsmæssig betydning, V2b for problematisk i forbindelse med jordflytning osv. (Oliebranchens Miljøpulje).
- Restforureninger er et problem, hvis de kortlægges på V2. Der kunne overvejes en ny kategori for de grunde, der har været forurenede, men nu er oprenset til et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau. (Dansk Ejendomsmæglerforening).

Der er situationer, hvor grunden muligvis er forurenede, situationer, hvor forureningen er påvist, situationer, hvor forureningen er fjernet helt og situationer, hvor der er efterladt restforurening. Desuden eksisterer der en række forskellige hjælpeordninger, boliggrunde falder normalt ind under den offentlige indsats og vil være omfattet af 2-års-reglen og Værditabs-ordningen, hvis de er forurenede. Derudover er der grunde, som er tilmeldt til Oliebranchens Miljøpulje, og grunde der er tilmeldt Forsikringsordningen for villaolietanke. Kombinationerne af de mange situationer er vist i tabel 1, og de enkelte situationer diskuteres nedenfor.

TABEL 3.1: KOMBINATION AF KORTLÆGNINGSSTATUS OG HJÆLPEORDNINGER.

Forskellige situationer	Muligvis forurenede (V1)	Påvist forurenede (V2)	Totalt opryddet	Delvist opryddet (V2)
Offentlig indsats	+	+	+	+
+ Værditabsordning	-	+	+	+
+2-års-reglen	+	-	-	-
Villaforsikring for olietanke	-	+	+	+
Oliebranchens Miljøpulje	+	+	+	+

Tegnforklaring:

+: Mulig kombination.

-: Kan ikke forekomme.

V1 - et problem

Det har i interviewene vist sig, at det er V1-kortlagte grunde og tilsvarende uoplyste sager, der giver anledning til den største usikkerhed.

Om V1-kortlagte grunde siges:

- Ukendte forureninger (V1) er de værste, de kendte forureninger kan prissættes og handles, igen under forudsætning af mulighed for belåning. (Dansk Ejendomsmæglerforening).
- Det (indførelse af restriktioner, red.) er et tiltagende problem for V1-grundene,... køberne spørger til, hvad det kan betyde i forbindelse med ansøgning om om- og tilbygninger. Det giver usikkerhed. (Oliebranchens Miljøpulje).
- V1 skal helt undgås, det betyder usikkerhed for alle. (Parcelhusejernes Landsforening).
- Realkreditinstitutterne behandler sager på et oplyst grundlag, hvor der er en reel mulighed for at tage stilling til omfanget og karakteren af forureningen - og dermed foretage en risikobedømmelse. Jo bedre belysning af ejendommens forhold, jo mere præcis vurdering af ejendommens risikoprofil. (Realkreditinstitutterne).

Alle de interviewede er enige om, at det er umuligt at foretage en rationel vurdering af V1-kortlagte grunde, på grund af den uafklarede tidsmæssige og forureningsmæssige situation. Derfor er V1-kortlagte grunde ikke attraktive for købere og realkreditinstitutter. Problemet består af flere delproblemer.

- **Det tidsmæssige problem.** Boligejerne har generelt, grunde tilmeldt OM undtaget, ret til en afklarende undersøgelse inden for 2 år fra de indgiver begæring herom til amtet. Det er ikke tilfreds-stillende i en salgssituation, og ikke mindst villaejernes forening går stærkt ind for en hurtigere afklaring, og flere parter giver udtryk for, at myndighederne i det mindste burde være forpligtet til at give en bindende tidsplan, som er mere oplysende end "inden for 2 år". Tidsaspektet behandles indgående i næste afsnit.
- **Udtagning af kortlægningen.** Der efterlyses klare retningslinjer for, hvordan et areal kan udtages af kortlægningen, uden undersøgelse.

"Det er ikke helt klart, hvad der skal til for at komme ud af V1-kortlægningen, er det eksempelvis nok, at en med kendskab til ejendommen erklærer, at der aldrig har været brug af farlige stoffer?" (Dansk Ejendomsmæglerforening).

V1-kortlægningen er baseret på arkivmateriale fra flere offentlige myndigheders registre, som i kombination med amternes erfaringer for, hvilke brancher der kan give anledning til forurening medfører kortlægning. Grundejeren kan ikke klage over kortlægningen, men har dog mulighed for at samle oplysninger, som kan påvise enten en fejl/mangel i amtets oplysninger eller sandsynliggøre, at den forurenende aktivitet ikke er foregået på en forureningstruende måde. Det er særligt oplysninger fra tidligere virksomheders arkiv og tidligere ansatte/ejere om forbrug af kemikalier og produktionsmetoder, der vil kunne påvirke

afgørelserne. Myndighederne har normalt ikke indsamlet detaljerede oplysninger i forbindelse med kortlægningen, og derfor vil netop denne type informationer være særligt værdifulde. Der henvises til Kortlægningsvejledningen /3/ for nærmere beskrivelse af proceduren.

- **Hvad kræves der af undersøgelserne.** Der efterlyses retningslinjer for de undersøgelser, der kan afklare V1-situationen, og hvad en sådan undersøgelse koster, hvis grundejerne selv vil foranstalte dem med henblik på, at blive taget ud af kortlægningen..

Amterne har mange års erfaring med kortlægningsundersøgelser (tidligere registreringsundersøgelser), og både Miljøstyrelsen og Amternes Videntcenter for Jordforurening har udgivet flere rapporter, som beskriver, hvad og hvordan undersøgelserne skal tilrettelægges og udføres. Det kræver imidlertid både indsigt, overblik og erfaring at finde de rigtige metoder, og der udvikles løbende nye metoder og teknikker. Det anbefales derfor, at grundejere, som selv vil foretage en undersøgelse, henvender sig til amtet og får oplyst, hvad der er tilstrækkeligt i den konkrete sag. Amtet vil dels kunne hjælpe med forklaringer af regler, henvisninger til firmaer, som kan forestå undersøgelserne og endelig godkende en plan for undersøgelserne.

Med udgangspunkt i erfaringer fra amternes standardundersøgelser, skal grundejeren først forsøge at supplere det historiske materiale med flere oplysninger fra private arkiver, foretage en grundig gennemlæsning af tingbogen og besøge kommunens byggearkiv for at gennemse alle tegninger og byggetilladelser. På baggrund heraf skal der skrives et oplæg til undersøgelse af alle potentielle forureningskilder. Undersøgelserne foretages typisk ved boreprøver eller poreluftmålinger. Der skal analyseres for de relevante stoffer, og rapporteringen skal forholde sig til den sundhedsmæssige og miljømæssige risiko som følge af den forurening, der findes. På den baggrund træffer amtet en afgørelse vedrørende kortlægning på V2 eller afmelding. Det koster i gennemsnit amterne 20-30.000 kr. at gennemføre den slags undersøgelser. Er situationen den at, grundejeren forventer, at finde forurening, og derfor ønsker en hurtig kortlægning på V2 med henblik på, at søge om undersøgelser og oprydning efter Værditabsordningen kræves det, at der er konstateret forurening på grunden. Den dokumentation kræver blot en enkel forurennet prøve fra grunden, hvilket ofte kan tilvejebringes for mindre end 3.000 kr. Resultatet videregives til amtet, som derefter vil kunne kortlægge grunden på V2.

- **Grunde tilmeldt OM har et særligt problem.** Grunde tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje kortlægges automatisk på V1, men de har ikke, som de andre boligejere, ret til en afklaring af forureningssituationen inden for 2 år. De ca. 6.000 OM-grunde, som på nuværende tidspunkt afventer en forureningsundersøgelse, har problemer med belåningen. Alle OM-grunde bliver inden for de næste (10) år undersøgt og eventuel forurening, som udgør en miljørisiko, bliver fjernet uden udgifter for ejerne. De grunde, som konstateres forurennet, bliver ryddet op således, at der ikke er en miljø- eller sundhedsmæssig risiko på de pågældende grunde, eller de efterlades med mindre restforureninger, som er uden betydning for den nuværende arealanvendelse.

V2-kortlagte grunde - uden afværge

Når V1-situationen er afklaret tages de uforurenedede grunde helt ud af kortlægningen, mens de forurenedede overføres til V2. Situationen er mere afklaret end på V1-niveauet, men opleves langt fra tilfredsstillende, hverken for ejer, køber eller kreditgiver. Kortlægningsundersøgelsen giver ikke i sig selv en afgrænsning af forureningen eller noget overblik over omkostningerne til en eventuel oprydning.

Inden for de offentlige indsatsområder skal de mest forurenedede grunde indstilles til oprydning i prioriteret rækkefølge. På de lettere forurenedede grunde tilbydes der rådgivning om hensigtsmæssig adfærd, og der vil normalt ikke blive foretaget yderligere fra myndighedernes side. Det er amterne, der foretager prioriteringen, men der er ikke noget tidskrav i loven til den offentlige indsats. De økonomiske rammer for supplerende undersøgelser og den offentlige afværgeindsats, er givet ved de årlige bevillinger i amterne, og der er ikke udsigt til at de forhøjes på nuværende tidspunkt. Erfaringerne fra amterne viser, at de supplerende undersøgelser, der går forud for afværgeforanstaltningerne, i gennemsnit koster ca. 100.000 kr.

Mange boligejere vil være omfattet af Værditabsordningen (VTO) og vil kunne søge en fremrykket indsats. Der er reserveret en del af VTO-puljen til videregående undersøgelser og det betyder, at der ikke er ventetid på de afklarende undersøgelser. Ventetiden på en oprydning efter VTO er for øjeblikket 3-4 år, mens den gennemsnitlige ventetid på en tilsvarende amtlig oprydning er betydelig længere, sandsynligvis mellem 10 og 20 år.

Til denne problemstilling, siger de interviewede, at det ville hjælpe, hvis der var en fast tidsplan og en større differentiering på de V2-kortlagte arealer, således at de grunde, som ligger i rådgivningsintervallet, ikke blandes med de svært forurenedede grunde.

V2-kortlagte grunde efter oprensning - men med restforurening

De grunde, der bliver prioriteret til den årlige pulje på 6-700 grunde under OM-ordningen, eller de pludselige skader, som er omfattet af Forsikringsordningen for villaolietanke, bliver som hovedregel undersøgt og oprenset inden for et år. På en mindre del af dem efterlades der restforureninger, som altid er uden sundhedsmæssig betydning, men kortlægningen opretholdes af hensyn til eventuelle fremtidige jordflytninger. Det kommer som en stor overraskelse for de fleste grundejere, at deres grund ikke automatisk oprenses totalt, men kun til et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau. Der har i flere omgange været debat om forventningerne og kravene til omfanget af oprensningerne efter de to ordninger. Miljøstyrelsen og amterne arbejder efter et oprensningsniveau, der er sundhedsmæssigt forsvarligt, mens ejerne og deres organisationer mener, at niveauet skulle være til genopretning - altså total oprensning. Fra bl.a. OM's side er der fremsat forslag om at nuancere kortlægningen på V2 ved hjælp af flere klasser for at signalere grundenes status som oprenset til et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau.

Total opryddet grund

Der er uenighed om, hvorvidt de totalt oprensede grunde kan handles på normale markedsvilkår. Realkreditinstitutterne udtaler, at de behandler låneansøgninger ud fra den antagelse, at grunden er helt ren, men kan ikke afvise, at grundens historie alligevel trykker prisen. Denne opfattelse deles af flere andre deltagere.

Om værdien af en helt oprenset grund siges:

- Ja, totale oprydninger kan accepteres. (Dansk Ejendomsmæglerforening)
- Ja, vi får så at sige ingen negative tilbagemeldinger om værditab på de mange grunde, vi har oprenset til dato. (Oliebranchens Miljøpulje).
- De oprensede grunde vil have en lidt lavere værdi pga., at der er en imaginær risiko.... (Advokatsamfundet).
- Nej, det resulterer i lavere pris og mindre omsætning. Der hænger en mistanke ved grunden, og en grund, som har været gennemgravet har jo også en fysisk defekt (mindre bæreevne) (Parcelhusejernes Landsforening).
- ...en helt oprenset og afmeldt grund må betragtes som sådan, dvs. uforurenset. Er grunden sundhedsmæssig forsvarlig, men ikke frigivet, vil den ofte kunne sælges på noget der ligner almindelige markedsvilkår. Det kan imidlertid ikke afvises, at en tidligere (ufuldstændig) oprensning fortsat kan have en negativ effekt på nogle potentielle købere, og at dette vil udmønte sig i krav om afslag i prisen. (Realkreditinstitutterne).

Det er foreslået, at der skal laves gradueringer, så restforureninger får deres egen kategori. Der peges særligt på, at restforureninger, som ikke udgør en sundhedsmæssig risiko, burde mærkes på en anden måde. Det burde signaleres meget tydeligt, at forureningen ikke er farlig, ikke kræver yderligere indsats og kun har betydning, når/hvis der senere skal foretages jord- og anlægsarbejder på grunden. Derved gives der et tydeligt signal til ejer/køber/realkreditinstitutter om, at den økonomiske risiko er overskuelig og kun aktualiseres i særlige tilfælde. Det er foreslået, at der udvikles et fælles standardskema til dette formål.

3.3.2 Sagsbehandlingstiderne er et problem

Sagsbehandlingstiderne opleves som lange blandt de interviewede, men det er primært myndighedernes manglende udmelding om tidsplanerne, der giver usikkerhed. Det afgørende er ikke, om påstanden er rigtig eller forkert, om myndighederne gør det hurtigt eller langsomt, men hvordan borgerne oplever ventetiden. Det er vigtigt, siger de interviewede, at myndighederne giver borgerne nogle retvisende og forpligtende tidsterminer for deres sag. Det er fremført, at myndighederne med loven kan give borgerne særdeles stramme tidsfrister i forbindelse med klageadgang m.v. Det fremføres, at denne forpligtelse også burde gælde den anden vej, altså at myndighederne er forpligtet til at lave en tidsplan for sagsbehandlingen. Sagsbehandlingstiderne vil næppe blive reduceret af dette – men det vil sandsynligvis gøre vente tiden mere udholdelig for borgerne.

Om sagsbehandlingstiderne siges:

- Vi så gerne en hurtigere sagsbehandling, 2-års-reglen kunne være en 2-månedersregel. Vigtigt er det dog, at der kan laves klare aftaler med myndighederne om en tidsplan, som skal overholdes. (Dansk Ejendomsmæglerforening).
- Der er en tendens til, at sagsbehandlerne glemmer, at der er en borger involveret i sagen. Der tænkes for lidt på dem, der har et tidsproblem og

derfor måske også et økonomisk problem i disse sager. Der er også mange følelser indblandet, når folk er tvunget til at flytte ud af husene, mens sagen verserer. (Oliebranchens Miljøpulje).

- Der bør laves en handlingsplan, som skal overholdes. Der bør være en retsvirkning overfor myndighedernes langsomme sagsbehandling. Misforhold mellem amternes sagsbehandling og de tidsfrister grundejer gives til at svare på breve fra amtet. (Advokatsamfundet).
- Det er afgørende - så længe sagen er under behandling i amtet/kommunen, sker der ikke noget køb/salg. (Dansk Ejendomsrådgiverforening).
- Sagsbehandlingstiden er et stort problem, specielt uvisheden om, hvor lang tid tingene tager. (Advokatsamfundet).
- De opleves som lange af den enkelte, hvilket nok også er tilfældet i mange situationer. 2 års ventetid på en afklaring er alt for længe, set med boligejernes briller. (Parcelhusejernes Landsforening).
- Kan være et problem, hvis det oplyses, at der skal laves yderligere undersøgelser. Dette forsinker lånesagen, og i nogle tilfælde gives der afslag, fordi der går for lang tid. (Realkreditinstitutterne).

3.3.3 Uklare afgørelser

Det siges af flere af de interviewede, at de tekniske rapporter i det store hele er forståelige, men at især konklusionerne mangler en beskrivelse af konsekvenserne for borgerne.

Det er ofte således, at rapporterne er skrevet af teknikere til teknikere. Det resulterer i et kort og indforstået sprog og en række indirekte følge-slutninger. Det er samtidig således, at mange af rapporterne skrives af konsulenter, som har til opgave at fremlægge fakta og en standardrisiko-vurdering af den fundne forurening. Formålet er at adskille teknik og forvaltning. Det er "myndigheden" og ikke teknikkerne, der træffer afgørelserne. Det resulterer desværre i, at afgørelsen sjældent fremgår klart af rapporten, men kun af følgebrevet fra myndigheden. Så meget om proceduren, men tilbage står, at selve afgørelsen stadig kan være uklar.

Det uklare består bl.a. i de forhold, som er nævnt ovenfor med manglende nuancering af kortlægningen og manglende tilbagemelding om tidsplaner og forpligtende tilsagn fra myndighederne. Hertil kommer en vis indforståethed i myndighedsafgørelserne, det giver sig blandt andet udtryk i manglende forklaringer. Kort kan det udtrykkes således, at indholdet af det budskab, der sendes med registreringsbrevet ikke forstås af modtagerne. Brevene er lange og stoffet indviklet, det kan betyde, at vanskelige budskaber, som f.eks. den sundhedsmæssige risiko som følge af forureningen, går tabt. Der efterlyses også en forklaring eller perspektivering af risikoen. Hvor farlig er den aktuelle forurening i forhold til andre risici i hverdagen? Hvor farlig er den i forhold til det "normale" for denne type forureninger? Og sidst men ikke mindst, hvad betyder afgørelsen helt konkret for ejeren?

Om sagsbehandlingstiderne siges:

- Vi så gerne en hurtigere sagsbehandling, 2-års-reglen kunne være en 2-måneders-regel. Vigtigt er det dog, at der kan laves klare aftaler med myndighederne om en tidsplan, som skal overholdes. (Dansk Ejendoms-mæglerforening).
- Der er en tendens til, at sagsbehandlerne glemmer, at der er en borger involveret i sagen. Der tænkes for lidt på dem, der har et tidsproblem og derfor måske også et økonomisk problem i disse sager. Der er også mange følelser indblandet, når folk er tvunget til at flytte ud af husene, mens sagen verserer. (Oliebranchens Miljøpulje).
- Der bør laves en handlingsplan, som skal overholdes. Der bør være en retsvirkning overfor myndighedernes langsomme sagsbehandling. Misforhold mellem amternes sagsbehandling og de tidsfrister grundejer gives til at svare på breve fra amtet. (Advokatsamfundet).
- Det er afgørende - så længe sagen er under behandling i amtet/kommunen, sker der ikke noget køb/salg. (Dansk Ejendoms-mæglerforening).
- Sagsbehandlingstiden er et stort problem, specielt uvisheden om, hvor lang tid tingene tager. (Advokatsamfundet).
- De opleves som lange af den enkelte, hvilket nok også er tilfældet i mange situationer. 2 års ventetid på en afklaring er alt for længe, set med boligejernes briller. (Parcelhusejernes Landsforening).
- Kan være et problem, hvis det oplyses, at der skal laves yderligere undersøgelser. Dette forsinker lånesagen, og i nogle tilfælde gives der afslag, fordi der går for lang tid. (Realkreditinstitutterne).

Den normale myndighedsreaktion på disse efterlysninger om klare budskaber er at lave pjecer, holde oplysningsmøder eller lignende. Men hertil siger de interviewede, at det er mere vigtigt, at den rette dialog og forklaring målrettes den enkelte og gives på rette tid og sted. Der er en tendens til, at de interviewede tager afstand fra almene oplysende pjecer. Et af de vigtige dokumenter er Myndighedserklæringen. Dette dokument skulle gerne være myndighedernes garanti til grundejeren om, at grunden er oprenset til et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau.

Om Myndighedserklæringen siges:

- Ja, det er et godt stykke papir. (Dansk Ejendoms-mæglerforening).
- Ja, det er ejerens vigtigste stykke papir, næst efter skødet. (Oliebranchens Miljøpulje).
- Det er et udmærket stykke papir, men der mangler noget mere individuel afklaring i den enkelte situation. Hvad betyder forureningen? Hvad kan man gøre ved det osv.? (Parcel-husejernes Landsforening).

Sammenligning af risici ved jordforurening med risici ved rygning, transport eller ekstremtransport betragtes normalt ikke som gangbare referencerammer i miljødebatten. Argumentet er, at der er afgørende forskel på selvvalgte og pålagte risici. På den anden side er det rigtigt, at en del af god forvaltningsskik kunne være en forklaring til borgerne, som gør dem i stand til at se forureningen i en større sammenhæng. Det kunne sandsynligvis være med til at afdramatisere jordforureningen på en lang række grunde.

3.3.4 Risiko for myndighedskrav mod ejere af forurenede grunde

En af de risici, der blev nævnt gentagende gange, var risikoen for påbud til ejerne om fjernelse af forurening, som de ikke selv havde været ansvarlige for, altså om der er planer om at indføre en form for objektivt ansvar for grundejerne.

Om usikkerheden vedrørende myndighedernes muligheder for påbud og krav siges:

- Det burde fremgå meget klart, at myndighederne ikke vil kræve yderligere, at det kun er et problem, hvis f.eks. huset fjernes, og jorden skal graves væk. (Dansk Ejendomsmæglerforening).
- Ja, vi mangler en klar skrivelse fra myndighederne, gerne Miljøstyrelsen, som siger, at der med alt det vi ved i dag, og de traditioner der er for lovgivning, ikke er noget der tyder på, at der på noget tidspunkt vil blive lovgivet således, at uskyldige grundejere vil blive påbudt at afholde udgifterne til en oprensning. Miljøstyrelsen burde give en garanti for, at der ikke kom et sådant krav om oprydning. Det bør de kunne give. Sandsynligheden for, at der indføres et objektivt grundejeransvar med tilbagevirkende kraft er forsvindende lille. (Advokatsamfundet).
- Ja, boligejerne er bange for, at der kommer indgreb fra myndighedernes side, restriktioner og/eller krav om, at de skal betale for at få fjernet forureningen. (Parcelhusejernes Landsforening).
- Grundejeransvaret er folk bange for. Branchen selv er ikke bange, men er nødt til at tage kundernes frygt i betragtning. (Realkreditinstitutterne).

Det var klart for alle deltagerne, at der i dag ikke er objektivt ansvar for grundejeren, og at risikoen er forsvindende lille for, at det indføres i lovgivningen. Alligevel blev det efterlyst, at Miljøstyrelsen gav en klar udtalelse om reglerne, se kap. 4.

3.4 Sundhedsrisiko

Interviewene efterlader det indtryk, at sundhedsrisikoen spiller en rolle i den samlede problemstilling. Det er en udbredt opfattelse, at folks holdninger til risiko i forbindelse med jordforurening ikke er rationel, er svær at ændre og styres af ubekendte faktorer.

Om sundhedsrisiko og behovet for oplysning og dialog siges:

- Der skal skabes en bedre dialog. ...Det er nok en god ide at give nogle flere eksempler på, hvor farlige forureningerne (grænseværdierne) er i forhold til de farer, vi ellers udsættes for i hverdagen. Der skal skabes en

samfundsdebat om risiko, størrelsesordner og de samfundsmæssige omkostninger ved forurenede jord i forhold til andre problemer. (Dansk Ejendomsmæglerforening).

- Proportionerne er vigtige. Der skal være målrettet information og dialog på rette tidspunkt.... Der er behov for, at tingene sættes i perspektiv, andre faremomenter i tilværelsen skal inddrages, således at forurening kan ses i en større sammenhæng. (Oliebranchens Miljøpulje).
- Miljøstyrelsen burde gå i offensiven med en kampagne, der tager afstand fra "giftgrundene" og i stedet fortælle, at det ikke er så farligt at bo på de kortlagte grunde. Pjecer dur ikke. Pressen og politikere kan bruges positivt. Der skal skabes en dialog i offentligheden. Der skal spredes det budskab, at det hele ikke er så farligt. (Advokatsamfundet).
- Som sagt kan det ikke løses med pjecer, det skal være en "just in time" dialog om forholdene. (Parcelhusejernes Landsforening).

Der stilles en række konkrete forslag til, hvordan holdningerne til forurenede grunde kan bearbejdes gennem oplysning og dialog. Ud fra interviewene er det klart, at lægmand er flere ting i forbindelse med forurenede grunde. Dels er sælgerlægmænd og køberlægmænd forskellige. Dels er beskrivelserne af den bekymrede køberlægmænd forskellige. Der er enighed om, at unge par med børn generelt ikke ønsker at bo på en forurenede grund. Dertil kommer dem, der flytter på landet af økologiske/natur-elskelige grunde, de er heller ikke interesserede i de forurenede grunde. Dernæst kommer de højtuddannede og velhavende, de har flere muligheder for at købe andre grunde og fravælger derfor de forurenede, dog ikke når beliggenhed og efterspørgsel er i top. Endelig siges det, at sjæl-lænderne generelt er mindre risikovillige end jyderne.

4 Problemstillinger og løsningsforslag

4.1 Hvad er problemerne?

På baggrund af interviewene med aktørerne på det private boligmarked opstilles der i det følgende en række problemstillinger samt AVJ's løsningsforslag. En del af løsningsforslagene henviser kort til gældende love og regler. Mere dækkende beskrivelser af lovgrundlaget og administrativ praksis findes på de hjemmesider, der er nævnt i kapitel 5.

1. Kan en forureningsmærket grund belånes?

Erfaringerne viser, at nogle forureningsmærkede grunde kan belånes, medens andre ikke kan. Det foreslås derfor, at Realkredit-institutterne i deres oplysningsmateriale/lånevejledninger gør opmærksom på:

- at alle ansøgninger, inklusiv de forureningsmærkede grunde, bliver behandlet individuelt. Der er således ikke tale om automatisk afvisning af belåning af forureningsmærkede grunde.

- at forurening i lighed med andre særlige forhold har betydning for Realkreditinstituttets vurdering af ejendommens omsætningshastighed og værdi. Det kan betyde afvisning af låneansøgningen, eller tilbud om et reduceret lån.

- at låntageren kan fremme ansøgningen ved selv at fremskaffe oplysninger om forureningen, uden at dette nødvendigvis resulterer i et konkret lånetilbud.

2. Hvem afgør om en konkret grund kan belånes?

Det afgør Realkreditinstituttet suverænt. Alle Realkreditinstitutter har centrale retningslinjer for tilsagn/afslag, men deres forskellige strukturer gør, at kompetencen i nogle tilfælde ligger centralt, i andre tilfælde decentralt. Det foreslås derfor:

- at låntageren retter henvendelse til Realkreditinstituttet, inden en handel/ombygning påbegyndes.

- at låntageren spørger Realkreditinstituttet om, hvilke forhold vedrørende forureningen der skal være oplyst, inden en ansøgning kan realitetsbehandles.

3. Kan en V1-kortlægning ændres uden undersøgelser?

Afgørelsen om kortlægning på V1 kan ændres uden undersøgelser hvis der kommer nye oplysninger frem. Der kan evt. udarbejdes

informationsmateriale til ejerne om, hvad de selv kan gøre for at tilvejebringe oplysninger fra diverse arkiver mv.

4. V1 giver ingen reelle oplysninger om forureningen.

V1 kortlægninger er baseret på historiske oplysninger fra arkiver, derfor kan de ikke give konkrete oplysninger om forurening på grunden. Grundejeren kan gøre brug af 2-års-reglen eller foretage egne undersøgelser efter aftale med amtet. Der kan evt. udarbejdes informationsmateriale til ejerne om, hvad de selv kan gøre for at tilvejebringe oplysninger fra diverse arkiver mv.

5. Hvad kræves der af yderligere undersøgelser for at komme videre med en V1-kortlagt grund?

Ønskes udtagning af kortlægningen, kræves en undersøgelse godkendt af amtet.

Ønskes en hurtig V2-kortlægning, er det tilstrækkeligt med en forurennet prøve fra grunden, derefter kan Værditabsordningen normalt anvendes til videre afklaring.

Der kan evt. udarbejdes informationsmateriale til ejerne om, hvilke krav der stilles til undersøgelserne.

6. Hvornår sker der noget i min sag?

Amterne offentliggør oplysninger om de prioriteringer og handlingsplaner, der ligger til grund for amtets indsats.

Oplysningerne vil normalt kunne omfatte:

1. De generelle principper og prioriteringer, der ligger til grund for amtets indsats.

2. Den områdemæssige rækkefølge for gennemførelse af undersøgelser i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (er fastlagt i regionplanen i forbindelse med, at der skal laves indsats-planer for grundvand).

3. Handlingsplaner for det kommende års kortlægning, undersøgelse og oprensning, som offentliggøres (med offentlig høring) én gang pr. år.

4. Aktuell omtrentlig ventetid på gennemførelse af undersøgelser efter 2-års-reglen for boligejere.

5. Aktuell ventetid på gennemførelse af undersøgelser og oprensning efter værditabsordningen .

7. Myndighederne giver ikke bindende tilsagn og oplysninger om tidsplaner.

Indsatsen mod forurening foretages i en løbende prioritering. Bindende tilsagn er derfor ikke mulige med de aktuelle midler og den prioritering, som amterne må lave for blandt andet at tilgodese den grundvandsprioriterede indsats. Oplysninger om tidsplanerne kan foretages som beskrevet under punkt 6.

8. Blanding af små og store sager giver for få nuancer i kortlægningen.

Der kan arbejdes med at gøre kortlægningsbrevene mere præcise og sigende for ejerne og andre interesserede, herunder kreditinstitutterne.

9. Dybtliggende restforureninger uden sundhedsmæssig eller praktisk betydning kortlægges på V2.

Der kan arbejdes med at gøre kortlægningsbrevene og boligerklæringerne mere præcise og sigende for ejerne og andre interesserede, herunder kreditinstitutterne. Det kunne evt. tydeliggøres, at restforureningen kun har betydning ved en fremtidig jord-flytning.

10. Uklare og vanskeligt forståelige rapporter.

Rapporter og deres konklusioner kan evt. formidles sammen med amternes afgørelser som det er beskrevet under punkterne 8 og 9.

11. Er der risiko for, at der indføres et objektivt grundejeransvar for ejere af private boliggrunde?

Ingen kan udtale sig om, hvad der vil ske i fremtidens lovgivning. Men det synes ganske sikkert, at der ikke er planen at indføre det objektive ansvar for grundejere i lovgivningen. Miljø-styrelsen har om objektiv ansvar skrevet følgende: Se næste side.

” Ansvar for jordforureninger på boliggrunde påhviler efter den nye jordforureningslov ikke den til enhver tid værende grundejer, men derimod den der har forårsaget forureningen. En køber af en forurenede ejendom kan altså ikke påbydes at betale for oprydningen, medmindre køberen på købstidspunktet vidste eller burde have vidst, at der allerede var meddelt eller forvarslet et påbud til sælgeren eller en tidligere ejer.

Det samme gælder for ældre jordforureninger, der er sket under de daværende regler i miljø-beskyttelsesloven.”

Formuleringen er inspireret af følgende:

I betænkningen til forslaget til Lov om forurenede jord, afgivet af Folketingets Miljø- og Plan-lægningsudvalg den 20. maj 1999, er anført følgende, side 1:

”... Miljø- og Energiministeren har over for udvalget tilkendegivet følgende:

Modificering af det fulde forureneransvar

1. Det fulde (ubetingede) forureneransvar sigter ikke mod den uskyldige grundejer.

Ministeren har oplyst, at lovforslagets fulde (ubetingede) forureneransvar ikke er et grundejeransvar, men et forureneransvar. Det betyder, at en grundejer, der ikke selv har forårsaget jordforureningen, ikke efter forslaget nye ansvarsregler kan pålægges at foretage en oprydning af en forurenede grund, som han måtte have erhvervet i god tro (det vil sige, at grundejeren ikke vidste eller burde have vidst, at der var varslet eller meddelt påbud til forureneren).

Køberen af en forurenede ejendom kan kun forpligtes til at rydde op efter sælger, hvis der bl.a. er forvarslet eller meddelt påbud til sælgeren eller en tidligere ejer.

2. Det fulde (ubetingede) forureneransvar sigter ikke mod privates (ikke-erhvervsmæssige) forureninger.

I øvrigt har ministeren præciseret, at det fulde (ubetingede) forureneransvar ikke omfatter private boligejeres forureninger, bortset fra forureninger fra villatanke, der er omfattet af den obligatoriske forsikringsordning. ...”

5 Regel- og litteratursamling

www.retsinfo.dk: Her kan man finde alle love og tilhørende bekendtgørelser.

www.mst.dk: Miljøstyrelsens hjemmeside, hvor man kan finde meget både generel og specifik viden om forurenede jord. Vejledninger til, hvorledes amterne skal forvalte miljølovgivningen, miljøprojekter om risikovurdering af kemiske stoffer, kvalitetskriterier, pjece om værditabsordningen samt evalueringen af værditabsordningen ligger her.

www.avjinfo.dk: Amternes Videntcenter for Jordforurenings hjemmeside. Her kan man finde branchebeskrivelser, tekniske rapporter, informationsmateriale til borgerne m.m.

www.miljoeordbog.dk: Ordforklaringer på faglige termer om miljø.

www.oil-forum.dk:oliebranchens hjemmeside. Oplysninger om Oliebranchens Miljøpulje (OM), der rydder op på gamle benzin-salgssteder. Statistik over antallet af tilmeldte og oprensede grunde. Oliebranchens forsikringsordning over for villaolietanke.

www.topdanmark.dk: Topdanmarks hjemmeside. Her findes materiale om forsikringsordningen for villaolietanke, hvem er omfattet osv. (OM's beskrivelse er bedre og mere omfattende).

www.ois.dk: Den offentlige informationsserver. Her findes oplysninger om ejendomme, herunder forureningsforhold i matrikelregistret. Man kan søge på adresser og matrikelnumre.

www.matrikelinfo.dk: Kort og Matrikelstyrelsens hjemmeside. Oplysninger om forurenede grunde i matrikelregistret. Man skal kende matrikelnummeret for at kunne få oplyst, om grunden er forurenede.

www.miljoe.kk.dk: Miljøkontrollens hjemmeside. Oplysninger om forurenede grunde i Københavns Kommune, herunder også oplysninger om igangværende virksomheder. Tankregistret er også tilgængeligt.

På amternes hjemmesider kan der hentes oplysninger om kortlagte grunde i amterne, handlingsplaner og vejledninger/ansøgninger om sager, der behandles efter jordforureningsloven.

Pjecer

- Miljøstyrelsens pjece om værditabsordningen.
http://www.mst.dk/affald/Affald/Boliggrund_hi.pdf
- Information - til boligejere af forurenede grunde. Amterne i Danmark, 2001. <http://www.avjinfo.dk/pdf/infoejer2.pdf>

6 Referencer

- /1/ Afhjælpning af barrierer for belåning og salg af forurenede og muligt forurenede boliggrunde, Amternes Videncenter for Jordforurening 23-10-2001.
- /2/ Evaluering af Værditabsordningen. Orientering Nr. 7 2001 fra Miljøstyrelsen.
- /3/ Kortlægning af forurenede arealer. Vejledning nr. 8 2000. Miljøstyrelsen.
- /4/ Dialog om det usikre – nye veje i risikokommunikation. Thomas Breck. Akademisk Forlag A/S, 2001.

1 Spørgeramme til interview

Interview om barrierer for belåning af forurenede grunde

Som en del af projektet "Afhjælpning af barrierer for belåning og salg af forurenede og muligt forurenede boliggrunde" skal der gennemføres en række interview med parterne på lånemarkedet for at afdække, hvilke problemer de ser.

Det er målet, at disse interview skal skabe klarhed over, hvilke mekanismer der styrer belåningen af forurenede grunde og måske forurenede grunde og oprensede grunde, og at der vil udkrystallisere sig nogle løsningsmodeller.

Tesen er, at der i øjeblikket hersker en del usikkerhed på markedet, der hindrer eller vanskeliggør omsætningen af forurenede og måske forurenede boliger. Denne usikkerhed kan skyldes flere ting, og formålet er derfor også at få afklaret, hvor stort det reelle problem er, og hvad der dernæst kan gøres ved det.

Spørgsmålene i interviewene skal afdække problemerne inden for en række forskellige situationer. Der er fire forskellige "forureningssituationer", nemlig muligt forurenede (kortlagt på V1), påvist forurenede (kortlagt på V2), delvist opryddet (fortsat kortlagt på V2) og totalt opryddet (ikke længere/aldrig været kortlagt). Her indenfor er der en række hjælpeordninger, bl.a. den offentlige indsats, herunder værditabsordningen og 2-års-reglen, Villaolietankforsikringen og Oliebranchens Miljøpulje.

Der er i alt 16 forskellige kombinationer af ovennævnte, der skal undersøges.

Spørgsmål eller emner, der skal berøres under interviewet:

Kender de problemet, Hvordan ser de deres egen rolle i det?
Føler de og hvilket omfang mener de, at det har?
et ansvar for problemet?
Hvilke barrierer ser de for at løse problemet?
Hvilke løsninger ser de?

SPØRGERAMME

Dato: Deltager: _____

Grundenes omsætning:

Hvor meget betyder forureningen for omsætteligheden?

Er der nogen, som kan gøre noget for at højne omsætningen?

Grundenes værdi:

Er der regionale forskelle? Jylland/øerne eller land/by?

Kan man prisfastsætte de ulemper, det giver, at der er restriktioner på grunden?

Hvor meget betyder det, at der indføres restriktioner på grunden?

Hvad med eventuelle udgifter i forbindelse med ændring af arealanvendelsen?
Kan man opsplitte værdien af boligen/grunden i en kvadratmeterpris på det forurenede område og en anden på det uforurenede?

Er en oprenset grund ligeså meget værd som en, der aldrig har været forurennet?

Hvor rangerer forurening i forhold til f.eks. udsigt, trafikstøj, grønne områder etc.?

Spiller sundhedsrisikoen en rolle for prisen?

Er der eksempler på, at en forurennet grund er handlet uden værditab? Hvad var det, der gjorde at den blev det?

Køberne:

Spiller sundhedsrisikoen en rolle for købelysten, eller er det økonomien/risikoen for tab, der er afgørende?

Myndighedernes rolle:

Spiller risikoen for krav om oprydning fra myndighederne ind?

Eller evt. erstatningskrav for nyopdaget forurening?

Er reglerne klare?

Kan I forstå rapporterne?

Kan I bruge myndighederne som sparring/rådgiver

Betyder grunderklæringen noget?

Hvilken indflydelse har sagsbehandlingstiden?

Stofferne og oprydningen:

Og hvad hvis man ved, at forureningen fjernes, f.eks. OM-grunde?

Hvordan med "miljøsikrede" grunde i forhold til totalt oprensede grunde?

Betyder det noget, hvilke forurenende stoffer der er på grunden?

Risikooplevelse:

Er der en forskel i folks risikovillighed - unge/gamle, børnefamilier, enlige osv.? Uddannelsesniveau? Økonomisk situation?

Mangler der viden? Hvilken? Kan problemet løses med øget viden og bevidsthed? I branchen og hos købere?

Vil flere V1- og V2-kortlægninger betyde noget for risikooplevelsen?

ANDET: