

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Sigtet med lovforslaget

En parcelhusejer, der uforvarende er blevet ejer af en forurenede ejendom, der er registreret som affaldsdepot, vil næppe kunne sælge ejendommen til den hidtidige markedspris. Dette kan medføre, at parcelhusejeren stavnsbindes. Hvis ejeren for eksempel som følge af nyt arbejde andet sted i landet er nødsaget til at skifte bopæl, kan en sådan stavnsbinding medføre økonomisk ruin for den pågældende familie. Uanset at en sådan ejendom vil være omfattet af den offentlige oprydning efter affaldsdepotloven, kan der gå et betragteligt antal år, førend en oprydning iværksættes af myndighederne.

Også lånemulighederne påvirkes naturligvis som følge af nedgangen i markedsværdien. På nuværende tidspunkt kendes dog kun ganske få tilfælde, hvor realkreditinstitutterne har afslået at belåne ejendomme, der er registreret som affaldsdepoter. Dette skyldes formentlig en kombination af de aktuelle konjunkturer og det forholdsvist beskedne antal registrerede grunde. Med hensyn til allerede foretagne belåninger kendes ingen tilfælde, hvor registreringer har fået konsekvenser, hvis der i øvrigt foreligger en uændret situation, det vil sige hvor der ikke fra ejers side er ønske om ny belåning eller er tale om ejerskifte. Uanset om realkreditinstitutterne måtte være berettiget hertil, har man således ikke benyttet sig af mulighederne for at opsigte eller nedskrive allerede ydede lån.

Parcelhusejeren vil i mange tilfælde heller ikke kunne få erstatning fra forurenere. Dette skyldes dels, at der ofte ikke vil være noget erstatningsgrundlag, dels at forurenere ikke kendes eller ikke eksisterer længere (nedlagte virksomheder).

En oprydning på en parcelhusgrund koster efter hidtidige erfaringer i gennemsnit ca. 0,4 mio. kr., hvorfor parcelhusejeren ikke selv vil have mulighed for at løse problemerne.

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.

Allerede i slutningen af 1980'erne opstod den første diskussion af de økonomiske følger for grundejere, der har erhvervet forurenede grunde uden kendskab til forureningen (den såkaldte Mundelstrup-sag). Den konkrete sag er siden hen blevet løst ved iværksættelse af afværgeforanstaltninger m.v. i henhold til affaldsdepotloven.

I forbindelse med drøftelserne i 1989 af forslaget til lov om affaldsdepoter var den daværende miljøminister opmærksom på, at selve registreringen af en ejendom som affaldsdepot kan få privatøkonomiske følger for ejere af for eksempel parcelhusejendomme, der uden viden har erhvervet en ejendom med et affaldsdepot. Registreringen kan således bl.a. give sig udslag i, at ejendommen falder i handelsværdi, hvilket også vil kunne forringe mulighederne for at optage yderligere lån i ejendommen, for eksempel til påbudte foranstaltninger såsom fjernvarme. Allerede foreløbige vurderinger af ejendomme med henblik på, om der overhovedet skal ske en registrering, kan have samme effekt. Hvor der ikke sker en total oprensning af grunden, således at der blot sker en frigivelse til fortsat anvendelse, kan der fortsat være tale om en værdiforringelse af ejendommen. Miljøministeren tilkendegav samtidig, at denne problemstilling må betragtes som et samfundsproblem, som må løses i sammenhæng med prioriteringen af de øvrige miljø- og samfundsopgaver.

Som et led i de fortsatte overvejelser omkring værditabsproblemstillingen anmodede Miljøministeriet professor, dr. jur. Ellen Margrethe Basse om at udarbejde et respons om værditabsproblemstillingen.

I responsnummeret konstateres, at såvel en registrering som en foreløbig kortlægning udløser et værditab for grundejere, der i god tro har erhvervet en forurenede ejendom. Værditabet optræder dels i form af en nedgang i handelsværdien (antagelig vil et parcelhus slet ikke kunne sælges), dels i form af stærkt forringede lånemuligheder. Disse konsekvenser går først og fremmest ud over de private grundejere, og i mindre udstrækning ud over virksomheder, hvor prisdannelsen og lånemulighederne tillige vil afhæ-