

I etagearealet indgår ikke lofts- og kælderarealer samt garager, uanset om disse benyttes erhvervs-mæssigt.

Andre ejendomme end de under nr. 1 og 2 nævnte foreslås omfattet af loven, uanset om der i bygningen tillige foregår en erhvervsmæssig anvendelse. Der tænkes her navnlig på parcelhuse og lign., hvor der eksempelvis drives mindre, liberale erhverv, frisør-virksomhed m.v. Begrundelsen herfor er, at boliganvendelsen normalt vil være den primære anvendelse af ejendommen.

I nr. 3) fastslås, at ejendomme, der er udlagt til sommerhus- eller kolonihavebebyggelse, undtages fra loven, medmindre ejendommen rent faktisk anvendes som helårsbeboelse, og lovligheden heraf ikke følger af bestemmelserne i planlovens §§ 40-41.

Det følger heraf, at sommerhuse og kolonihavehuse, der anvendes som sådan, ikke omfattes af loven. Men også ejendomme, der lovligt anvendes som helårsbeboelse i sådanne områder, foreslås undtaget, hvis lovligheden af helårsbeboelsen hviler på en konkret tilladelse i henhold til planlovens § 40 eller følger af bestemmelserne i planlovens § 41. Begrundelsen herfor er, at retten til helårsbeboelse er personlig og normalt bortfalder ved ejerskifte. Der er således ikke de samme hensyn at tage til en sådan ejer af en helårsbolig, som for andre helårsboligejere. Omvendt vil ejendomme i sådanne områder være omfattet af loven, hvis lovligheden af helårsanvendelsen eksempelvis bygger på, at ejendommen blev anvendt som helårsbolig, allerede før området blev udlagt til sommerhusanvendelse.

Med nr. 4) fastslås det, at ejendomme i offentlig eje undtages fra lovens anvendelsesområde. Dette gælder for eksempel statslige tjenesteboliger og kommunale udlejningsejendomme, uanset om disse anvendes til helårsbeboelse. Baggrunden herfor er dels, at loven i forvejen finansieres af det offentlige, dels at problemerne, der følger af ejerskab af forurenede boliger (forringede salgs- og lånemuligheder m.v.), ikke indgår med samme vægt, når grundejeren er en offentlig myndighed eller institution.

Foreninger, selvejende institutioner og selskaber, der er organiseret på privatretligt grundlag, falder uden for begrebet offentligt eje, uanset om disse helt eller delvist ejes eller støttes af offentlige midler.

Til § 3

Med bestemmelserne fastlægges en afgrænsning af, hvilke subjektive krav grundejeren skal opfylde for at være berettiget til en offentlig finansieret oprydning.

Ifølge bestemmelserne i stk. 1 skal grundejeren efter nr. 1) have erhvervet ejendommen i forurenede tilstand. Grundejere, der selv ved ansvarspådragende handlinger har forårsaget en forurening, skal naturligvis ikke have krav på en offentlig finansieret oprydning. En oprydning i sådanne tilfælde må fortsat gennemføres efter miljøbeskyttelsesloven, således at den pågældende meddeles et påbud om oprydning eller pålægges et erstatningsansvar, såfremt tilsynsmyndigheden gennemfører en selvhjælpshandling.

Grundejere kan ikke altid gøres ansvarlige for forureninger, heller ikke selv om forureningen er opstået i den nuværende ejers tid. Der tænkes her på eksempelvis hændelige uheld, hvor miljølovgivningen ikke pålægger et objektivt ansvar, eller på forureninger, som forårsages af lejere eller brugere af ejendommen uden grundejerens viden. I de tilfælde, hvor grundejeren efter de almindelige ansvarsregler i miljølovgivningen ikke kan gøres ansvarlig for en forurening, findes det dog alligevel ikke rimeligt, at grundejeren i sådanne tilfælde skal have et krav på en offentlig finansieret oprydning.

Med bestemmelsen i nr. 2) fastsættes som betingelse, at grundejeren heller ikke på købstidspunktet vidste eller burde have vidst, at ejendommen var forurenede. Grundejere, der har erhvervet ejendomme med viden om en forurening, må selv tage det fulde økonomiske ansvar for købet. I sådanne situationer vil ejendommen også ofte blive erhvervet til en pris, der ligger under den sædvanlige markedspris, hvorfor der derfor heller ikke vil være tale om et værditab.

Ejendomme, der er erhvervet på et tidspunkt, hvor grunden er tinglyst som affaldsdepot, falder således klart uden for loven, men også kendskab til forureningen på andet grundlag, for eksempel sælgers oplysninger, indhentede erklæringer fra kommunen o.lign., kan bevirke, at betingelserne ikke er opfyldt.

Omvendt vil det forhold, at ejendommen var omfattet af en kortlægning efter affaldsdepotloven, ikke bevirke, at grundejeren ikke kan gøre brug af lovens oprydningsordning. Der henvises herom til bemærkningerne til § 1. Heller ikke det forhold, at ejendommen har været registreret, men hvor registreringen før erhvervelsen er blevet afmeldt eller aflyst, medfører, at grundejeren udelukkes fra ordningen.

Spørgsmålet om de nævnte betingelser er opfyldt, må således vurderes konkret i de enkelte sager. For så vidt angår evt. kendskab til forureningen på købstidspunktet, kan der eksempelvis lægges vægt på, hvad der fremgår af slutseddel og skøde, eller hvorledes købsprisen har ligget i forhold til sædvanlig markedspris.