

Birgitte Refn Wenzel
Vivi Bruhn Knudsen

Forurennet jord

2. udgave

ved Jens Ahrendt, Line Marie Pedersen og Lars
Hammer Wentoft

Birgitte Refn Wenzel & Vivi Bruhn Knudsen

Forurennet jord

2. udgave/1. oplag

v/ Jens Ahrendt, Line Marie Pedersen og Lars Hammer Wentoft

© Karnov Group Denmark A/S, København 2015

ISBN 978-87-619-3720-9

Omslag: Torben Lundsted, Korsør

Sats og tryk: Zeuner Grafisk a/s, Skejby

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af denne bog eller dele af den er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord	5
1. Generelt om jordforureningsloven	13
1.1. Indledning	13
1.2. Jordforureningslovens formål	17
1.3. Jordforureningslovens anvendelsesområde	19
1.3.1. Begrebet jordforurening	19
1.3.2. Forureningens opståen og alder	20
1.3.3. Forureningens styrke og intensitet	20
1.3.4. Jordbrugsmæssige aktiviteter	22
2. Kortlægning af forurenede arealer	23
2.1. Indledning	23
2.2. Kortlægning af arealer på vidensniveau 1	24
2.2.1. Kortlægningsgrundlaget (begrundet mistanke) ..	24
2.2.2. Forureningens art og koncentration	27
2.2.3. Forureningens alder og tilblivelse	29
2.2.4. Igangværende virksomheder	29
2.2.5. Hvad kortlægges på vidensniveau 1?	29
2.2.6. Kortlægningsmyndighed	30
2.3. Kortlægning af arealer på vidensniveau 2	31
2.3.1. Kortlægningsgrundlaget	31
2.3.2. Forureningens art og koncentration	32
2.3.3. Forureningens alder og tilblivelse	34
2.3.4. Igangværende virksomheder	34
2.3.5. Hvad kortlægges på vidensniveau 2?	35
2.3.6. Nuancering af kortlagte boligejendomme	35
2.3.7. Kortlægningsmyndighed	36
2.4. Regionens udpegning af særlige indsatsområder	37
2.5. Retsvirkningerne af kortlægning	38
2.5.1. Indledning	38
2.5.2. Forudgående tilladelse til ændret anvendelse/ tilladelse til byggeri	39
2.5.2.1. Tilladelse til ændret anvendelse	39
2.5.2.2. Forudgående tilladelse til bygge- og anlægsarbejde	41

Indholdsfortegnelse

2.5.2.3.	Undersøgelser i forbindelse med ansøgninger om ændret anvendelse og byggeri	42
2.5.3.	Vilkår i forbindelse med ændret anvendelse og byggeri	43
2.5.3.1.	Krav ved ændring til følsom anvendelse eller byggeri til følsom anvendelse	45
2.5.3.2	Krav ved bebyggelse over grundvandstruende forurening eller over hot-spots	45
2.5.3.3.	Krav om at senere offentlig indsats ikke må fordyres	45
2.5.3.4.	Krav om afsluttende rapport	46
2.5.3.5.	Ændring af vilkår	46
2.5.3.6.	Generelle regler om vilkår for ændret anvendelse og byggeri	46
2.5.4.	Påbud/generelle handlepligter	47
2.5.5.	Anbefalinger	49
2.5.6.	Krav om offentlige undersøgelser	50
2.5.7.	Kortlægningens betydning i øvrigt	50
2.5.7.1.	Myndighedernes hjemmel til foranstaltninger på kortlagte arealer	50
2.5.7.2.	Myndighedernes hjemmel til foranstaltninger på ikke kortlagte arealer	51
2.5.7.3.	Standsning af bygge- og jordarbejde ved jordforurening	52
2.6.	Kortlægningsregisteret	53
2.7.	Sletning af kortlægning	53
3.	Værditabsordningen	54
3.1.	Indledning	54
3.2.	Hvilke ejendomme er omfattet af værditabsloven?	55
3.3.	Hvilke ejere er omfattet af værditabsordningen?	56
3.4.	Hvilket bevis skal der være for forureningen?	57
3.5.	Hvilke foranstaltninger iværksættes under værditabsordningen?	57
3.5.1.	Oprydning	57
3.5.2.	Anvendelseserklæring	59
3.5.3.	Overtagelse	60
3.6.	Egenbetaling	60
3.7.	Klageadgang og behandling af sager om værditabsordningen	61

4. Påbud i forbindelse med jordforurening	62
4.1. Inledning	62
4.2. Påbud om undersøgelse af jordforurening	64
4.2.1. Generelt om kriterierne for undersøgelsespåbud	64
4.2.1.1. Eventuel forurening – mistankekriteriet	67
4.2.2. Forurening sket før 1. januar 1992	71
4.2.2.1. Ansvarsgrundlaget	72
4.2.2.2. Beviskrav	73
4.2.3. Forurening sket efter 1. januar 1992, men før 1. juli 1994	74
4.2.4. Forurening sket efter 1. juli 1994, men før 1. januar 2000	76
4.2.5. Forurening sket efter 1. januar 2000	77
4.2.6. Forurening opstået såvel før som efter skilledatoer	79
4.2.7. Villaolietanke	82
4.2.8. Selvinkriminering	83
4.3. Påbud om afværge af jordforurening	84
4.3.1. Forurening sket før 1. juli 1994	86
4.3.1.1. Ansvarspådragende handlinger eller undladelser	87
4.3.1.2. Præcis henvisning til hjemmel	89
4.3.1.3. Kravet må ikke være forældet	90
4.3.2. Forurening sket efter 1. juli 1994, men før 1. januar 2001	91
4.3.3. Forurening sket den 1. januar 2001 eller senere	93
4.3.3.1. Ansvar efter § 41, stk. 3, nr. 1	94
4.3.3.2. Ansvar efter § 41, stk. 3, nr. 2	98
4.3.4. Forurening opstået såvel før som efter skilledatoer	100
4.4. Påbud til flere	102
4.4.1. Påbud efter miljøbeskyttelsesloven	102
4.4.2. Påbud efter jordforureningslovens § 43 – kriterier for påbudshjemmel	103
4.4.3. Fremgangsmåden for påbud efter § 43	108
4.5. Påbud uanset rådighed	109
4.5.1. Undersøgelsespåbud	110
4.5.2. Oprensningpåbud	111
4.5.3. Tålepåbud til ejendommens ejer	112
4.5.4. Ansvar for følgeskader	113

Indholdsfortegnelse

4.5.5. Myndighedernes erstatningspligt i forhold til følgeskader	115
4.5.6. Taksationsmyndighedernes kompetence	116
4.6. Påbud i forbindelse med ejerskifte	118
4.6.1. Ansvarssuccession	119
4.6.1.1. Påbud forvarslet/udstedt før erhvervelsen	119
4.6.1.2. Påbud til en virksomhed i drift	120
4.6.1.3. Virksomhedens drift fortsættes	121
4.6.1.4. Erhververen skal være i ond tro	122
4.6.1.5. Retsvirkningen af succession	123
4.6.2. Forpligtelsens overgang som byrde på ejendommen	123
4.6.2.1. Afhænderen af ejendommen skal selv have pligt til at opfylde påbuddet	124
4.6.2.2. Påbuddet skal være indskærpet og forholdet politianmeldt	125
4.6.2.3. Retsvirkningen	125
4.6.3. Erhvervelsesmåden	126
4.6.3.1. Konkurssituationer	126
4.6.3.2. Panthavere	127
4.6.4. Flere forurenere og ejerskifte	127
4.7. Hvor meget kan kræves undersøgt/bortfjernet?	129
4.7.1. Undersøgelsespåbud	129
4.7.1.1. Proportionalitetsprincippet	131
4.7.2. Oprensningpåbud	133
4.7.2.1. Proportionalitet	139
4.8. Villaolietanke	142
4.8.1. Ansvarsgrundlaget for villaolietanke	142
4.8.1.1. Villaolietankdefinitionen	144
4.8.1.2. Foreninger omfattet af § 48	146
4.8.1.3. Påbudsomfanget	148
4.8.1.4. Tinglysning	149
4.8.2. Lovpligtig forsikring	150
4.8.2.1. Forsikringsdækningen omfatter ikke ejers forsætlige forurening	152
4.8.2.2. Overtrædelse af olietankbekendtgørelsen	153
4.8.2.3. Levering i strid med bekendtgørelsen om vejtransport af farligt gods	157
4.8.3. Supplerende bemærkninger om olieselskabernes forsikringsordning	159

5. Erstatningskrav og ansvar i forbindelse med forurenede jord (uden for kontrakt)	160
5.1. Indledning	160
5.2. Betingelser for at gennemføre et erstatningskrav mod forurenere	161
5.2.1. Ansvarsgrundlaget i jordforureningsager	162
5.2.1.1. Ansvarsgrundlaget i lov om erstatning for miljøskader	162
5.2.1.2. Ansvarsgrundlaget uden for lov om erstatning for miljøskader	163
5.2.2. Der skal være en skadelidt	165
5.2.2.1. Skadelidt indenfor lov om erstatning for miljøskader	165
5.2.2.2. Skadelidt uden for lov om erstatning for miljøskader	166
5.2.3. Der skal være et tab	166
5.2.3.1. Inden for lov om erstatning for miljøskader	166
5.2.3.2. Uden for lov om erstatning for miljøskader	167
5.2.4. Kravet om årsagssammenhæng	168
5.2.5. Kravet om påregnelighed	169
5.2.6. Forældelse	169
5.2.6.1. Den 3-årige forældelsesfrist	169
5.2.6.2. Kravet omfattet af lov om erstatning for miljøskader – 30-årig forældelse	170
5.2.6.3. Kravet ikke omfattet af lov om erstatning for miljøskader – 30-årig forældelse	171
5.2.7. Passivitet	171
6. Retsforholdet mellem køber og sælger	172
6.1. Indledning	172
6.2. Aftalen mellem parterne	172
6.3. Mangelfuld ydelse	174
6.4. Hæveadgang	175
6.5. Erstatning	176
6.6. Forholdsmæssigt afslag	177
6.7. Bortfald af mangelbeføjelser ved forurening	180
6.7.1. Forældelse	180
6.7.2. Passivitet	180
6.7.3. Købers undersøgelsespligt	181

Indholdsfortegnelse

7. Retsforholdet mellem lejer og udlejer	183
Bilag – Lovbekendtgørelse om forurennet jord	186
Forkortelser	215
Litteraturfortegnelse	216
Doms- og afgørelsesregister	219
Stikordsregister	222