



Regionerne skal fremover foretage en såkaldt nuancering af de boligejendomme, der er blevet kortlagt som forurenede. Nuanceringen har generelt bidraget positivt til løsningen af problemerne med belåning og salg af nogle af de kortlagte ejendomme. Der er dog stor forskel – afhængigt af, hvilken nuancering der opnås.

Nuancering af kortlagte ejendomme – løsningen på værditabet?

▼ AF CLAUD LARSEN, HANS-HENRIK CLAUSEN OG JENS-OLE PETERSEN, DANSK MILJØRÅDGIVNING A/S

Miljøstyrelsen har i begyndelsen af 2007 udgivet en ny vejledning om kortlægning af forurenede boligejendomme (vejledning nr. 1, 2007). Vejledningen er en konsekvens af en lovændring, der trådte i kraft 1. januar 2007. Lovændringen betyder, at Regionerne skal foretage en nuancering af kortlagte ejendomme.

Der gives i det følgende en kort beskrivelse af baggrunden for den fremtidige nuancering

og en miljørådgivers bud på, om det løser problemet med værditab og belåningsproblemer på kortlagte boligejendomme.

BAGGRUNDEN FOR NUANCERINGEN

Den nye vejledning beskriver, hvordan forurenede boligejendomme fremover skal nuanceres i tre kategorier: Fo, F1 og F2 – afhængig af, hvor stor en miljørisiko forureningen udgør. Nuanceringen er inspireret af systemet med udarbejdelse af tilstandsrapporter, hvor bygningsmæssige problemer inddeles i forskellige kategorier afhængigt af skadens betydning.

Det er endvidere målet, at nuanceringen skal medføre en forenklet og standardiseret måde til at formidle betydningen af en given forurening til bl.a. grundejere og potentielle købere af kortlagte boligejendomme. Ikke-fag-

eringen er inspireret af systemet med udarbejdelse af tilstandsrapporter, hvor bygningsmæssige problemer inddeles i forskellige kategorier afhængigt af skadens betydning.



folk skal bedre kunne forstå den reelle forureningssituation og den risiko, forureningen udgør, frem for at opfatte alle kortlagte ejendomme ens.

Herved bliver der bedre mulighed for at afhjælpe problemer i forbindelse med kreditvurdering og ejendomssalg – herunder værditabet på salg af forurenede boligejendomme.

HVAD NUANCERES?

Boligejendomme, der er V2-kortlagt – altså hvor der er en konkret viden om, at ejendommen er forurenede – skal fremover nuanceres i forhold til Fo, F1 og F2. Ejendomme, der allerede var kortlagt på V2 den 1. januar 2007, kan ligeledes nuanceres efter skriftlig anmodning herom fra ejeren til kommunen.

Derimod er andre typer af ejendomme, f.eks. erhvervsjendomme, ikke omfattet af nuanceringen. Tilsvarende foretages der ikke nuancering på de såkaldt V1-kortlagte ejendomme, altså ejendomme, hvor der kun er mistanke om forurening.

Det er derfor langt fra alle ejendomme, der er omfattet af den nye nuancering.

NUANCERINGENS OPBYGNING OG INDHOLD

Nuanceringsystemet består af følgende forureningskategorier:

- F0: Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse som bolig.
- F1: Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse som bolig, hvis simpel rådgivning om ejendommens anvendelse efterleves.
- F2: Forureningen udgør en risiko eller kan udgøre en risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse som bolig.

Det er en miljømæssig vurdering af forureningen, der afgør, hvilken kategori ejendommen tildeles. I denne vurdering indgår, hvor dybt forureningen er beliggende, og forureningens til-gængelighed – dvs. om der er fast belægning, membran, markeringsnet eller udlagt ren jord, der hindrer muligheden for direkte kontakt med forureningen. Desuden indgår en vurdering af, om forureningen kan udgøre en indeklima-risiko.

LØSER NUANCERINGEN PROBLEMERNE?

Enkelte amter har i et stykke tid brugt nuanceringen i forbindelse med deres kortlægning af boligejendomme – og det er vores vurdering, at nuanceringen generelt har bidraget positivt til løsningen af problemerne med belåning og salg af nogle af de kortlagte ejendomme. Der er dog stor forskel afhængigt af, hvilken nuancering der opnås.

Både for de Fo og de F1 kortlagte ejendomme er det således vores vurdering, at nuanceringen kan afhjælpe problemerne med belåning og salg af ejendommene. Det er dog afgørende, hvordan kreditforeningerne fremover stiller sig i forhold til, om der kan ydes fuld belåning af disse ejendomme, da dette er den enkeltfaktor, der formentlig har størst betydning for ejendomsprisen. Især de ejendomme, der nuanceres F1, risikerer fortsat at stå med et problem.

På de ejendomme, der nuanceres som F2, hvor ”forureningen udgør en risiko eller kan udgøre en risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse som bolig”, får sælger næppe meget ud af den nye nuancering. En F2 er således analog med UN i en tilstandsrapport, hvilket ikke gør noget godt for salget af boligen, og det må forventes, at der kan være problemer med belåningen af ejendommen.

De F2 nuancerede ejendomme vil dog være omfattet af offentlig indsats enten via værditabsordningen eller have krav på at få udført supplerende undersøgelser af Regionen. Der er dog ingen fastlagte tidsfrister for prioriteringen, og der kan være tale om en lang tidshorison. I forbindelse med salg er tidshorisonen dog ofte afgørende. Hvis grundejeren ikke kan vente, kan han naturligvis få en vurdering af, hvad det koster at gennemføre en undersøgelse for egen regning.

STØRST USIKKERHED OM V1-EJENDOMME

Tilsvarende er problemerne uændret med de V1-kortlagte ejendomme og ejendomme, der endnu ikke er kortlagt. Disse ejendomme er således stadig dem, hvor der hersker størst usikkerhed om forureningssituationen, og en V1-kortlægning svarer derfor også reelt til en UN'er. Hvis ejendommen er V1-kortlagt, eller hvis der er oplysninger, som kan medføre en senere kortlægning, skaber det selvfølgelig usikkerhed omkring ejendommen. En redøgelse for de kortlagte aktiviteter på ejendommen og eventuelt en forureningsundersøgelse bør derfor gennemføres forud for salget. Som udgangspunkt skal de V1-kortlagte ejendomme undersøges af Regionen inden for et år, hvis grundejer anmoder om en undersøgelse.

Ejendommen kan efter undersøgelsen måske helt undgå af kortlægningen eller opnå en nuancering som Fo eller F1, hvilket forventeligt vil fremme salg og belåning. Grundejer risikerer dog en V2-kortlægning med en F2 nuancering og deraf følgende problemstillinger, som beskrevet ovenfor. ●

**Professionel
LUFT FOTO**

Topkvalitets billeder
Flyver over HELE Danmark
Super service

Confident ApS
Markvænget 12, 3210 Vejby, 4870 5920
pn@confident.dk www.confident.dk

URETEK

REVNER I MUREN...

Er der problemer med sætninger i gulve, fundamenter, o.lign.??

Disse problemer løses hurtigt og økonomisk med URETEK Metoden.

URETEK stabiliserer/løfter fundamentet. Undergrundens bæreevne øges gennem kraftig ekspansion af Uretek materialet.

Tlf. 70 20 33 01
Fax 70 20 33 06
info@uretek.dk
www.uretek.dk

Gulvrenovering - Fuger - Slidlag - Jordbundsanalyser