
Min boliggrund er forurennet

Værd at vide om værditabsordningen



.....
MILJØMINISTERIET

Miljøstyrelsen

Hvad er værditabsordningen?

Værditabsordningen bygger på en bevilling på finansloven, der har til formål at hjælpe de boligejere, der, uden at vide det, har købt en forurenet grund.

Princippet i værditabsordningen er, at boligejere, mod at betale en egenbetaling på mellem 15.000 og 40.000 kr., kan få fremrykket en indsats på deres grund uden om den almindelige offentlige indsats.

Det er regionen, der vurderer, om en boliggrund er omfattet af værditabsordningen. Det er også regionen, der administrerer de praktiske opgaver i forbindelse med ordningen, som ansøgning om penge hos staten, undersøgelse og en eventuel indsats.

Indsatsen efter værditabsordningen sker i den rækkefølge, ansøgningerne kommer ind.

Da der er flere ansøgninger, end der er økonomiske midler, er der en venteliste til at få rensat op efter værditabsordningen.



Hvornår kan værditabsordningen bruges?

Hvis din boliggrund er kortlagt på vidensniveau 2 og venter på en undersøgelse og evt. oprensning efter den offentlige indsats, kan du søge værditabsordningen.

Hvad er en oprensning?

Når en jordforurening renses op, sker det for at sikre, at hus og have kan bruges uden skadelige virkninger fra forureningen. Formålet med en oprensning er ikke at rense helt op, så grunden ikke længere er kortlagt.

Regionen kortlægger mulig forurenet jord på vidensniveau 1 og forurenet jord på vidensniveau 2.

Hvis forureningen ligger i overfladen, kan oprensningen bestå i, at det øverste lag (normalt ca. 1/2 meter) forurenet jord graves bort, eller at den forurenede jord dækkes med ren jord.

Hvis der er risiko for, at forureningen damper ind i huset, kan oprensningen bestå i, at der etableres udluftning under huset.

Efter der er rensset op, vil der i de fleste tilfælde være en restforurening tilbage på grunden, som derfor stadig vil være kortlagt som forurenet.

Når oprensningen er afsluttet, udarbejder regionen en bolig-erklæring om, at restforureningen er uden skadelig virkning for brugen af hus og have. Boligerklæringen kan indeholde oplysninger om anbefalinger og restriktioner i forhold til brugen af hus og have.

At en grund er kortlagt på vidensniveau 1 betyder, at grunden måske er forurenet.

At en grund er kortlagt på vidensniveau 2 betyder, at grunden er forurenet.

Hvem kan søge?

- Du kan søge om en indsats efter værditabsordningen, hvis din boligejendom:
- blev anvendt til helårsbeboelse som parcelhus, leje-, andels- eller ejerlejlighed den 18. november 1992 og på ansøgningstidspunktet.
 - var forurenet før 1. september 1993. Forurening fra en villaolietank skal være konstateret før 1. marts 2000.
 - er kortlagt af regionen som forurenet eller er forurenet i tilsvarende grad.

Samtidig skal gælde, at:

- din grund var forurenet, da du købte den.
- du ikke vidste eller burde have vidst, at grunden var forurenet, da du købte den.
- du ikke selv har forurenet grunden.

Boligejere, der har overtaget en ejendom ved f.eks. arv, har samme ret til at søge værditabsordningen som den tidligere ejer.

Du kan når som helst søge regionen om en indsats efter værditabsordningen. Du behøver ikke dokumentere, at du har haft et værditab på ejendommen eller har haft problemer med at få lån.

Hvis regionen ikke har kortlagt din grund som forurenet, skal du selv kunne dokumentere, at grunden er forurenet.

Hvem kan ikke søge?

Du kan **ikke** søge, hvis du har:

- en industriejendom, en land- og skovbrugsejendom, en offentligt ejet ejendom, et sommerhus eller en kolonihave.
- en etageejendom, der anvendes til både bolig og erhverv, og hvor erhvervsdelen er større end boligdelen.



Hvad koster det?

Du skal selv betale mellem 15.000 kr. og 40.000 kr. i egenbetaling, hvis en undersøgelse viser, at der skal renses op på grunden efter værditabsordningen. Pengene skal først betales, når oprensningen sættes igang. Hvis undersøgelsen viser, at det ikke er nødvendigt at rense op, skal du ikke betale nogen egenbetaling.

For parcelhuse:

Egenbetalingen for et parcelhus er som udgangspunkt 40.000 kr. Fra det år forureningen bliver konstateret, og til oprensningen finder sted, nedsættes egenbetalingen med 2.500 kr. pr. år. Egenbetalingen kan dog aldrig blive mindre end 15.000 kr.

For lejligheder:

For ejendomme med lejligheder er egenbetalingen som udgangspunkt 7.000 kr. pr. lejlighed - dog mindst 40.000 kr. for hele ejendommen. Fra det år forureningen bliver konstateret, og til oprensningen finder sted, nedsættes egenbetalingen:

- for ejendomme med 2-11 lejligheder med 2.500 kr. pr. år for hele ejendommen. Egenbetalingen er dog mindst 15.000 kr. for hele ejendommen.
- for ejendomme med 12 lejligheder eller flere med 5.000 kr. pr. år for hele ejendommen. Egenbetalingen er dog mindst 30.000 kr. for hele ejendommen.

For alle boligtyper gælder, at hvis du selv har brugt penge til at dokumentere, at grunden er forurennet, bliver dine udgifter modregnet i egenbetalingen. Er der en restforurening tilbage efter oprensningen, så grunden stadig er kortlagt, betales egenbetalingen tilbage.

Pensionister kan få lån

Er du fyldt 65 år, pensionist eller efterlønsmodtager, kan du få lån til egenbetalingen. Ansøgningen om lån skal indsendes sammen med ansøgningen om at komme med i værditabsordningen. Regionen tager stilling til, om ejendommen er omfattet af ordningen. Når regionen har undersøgt grunden og vurderet, at der skal renses op, får du svar på låneansøgningen.

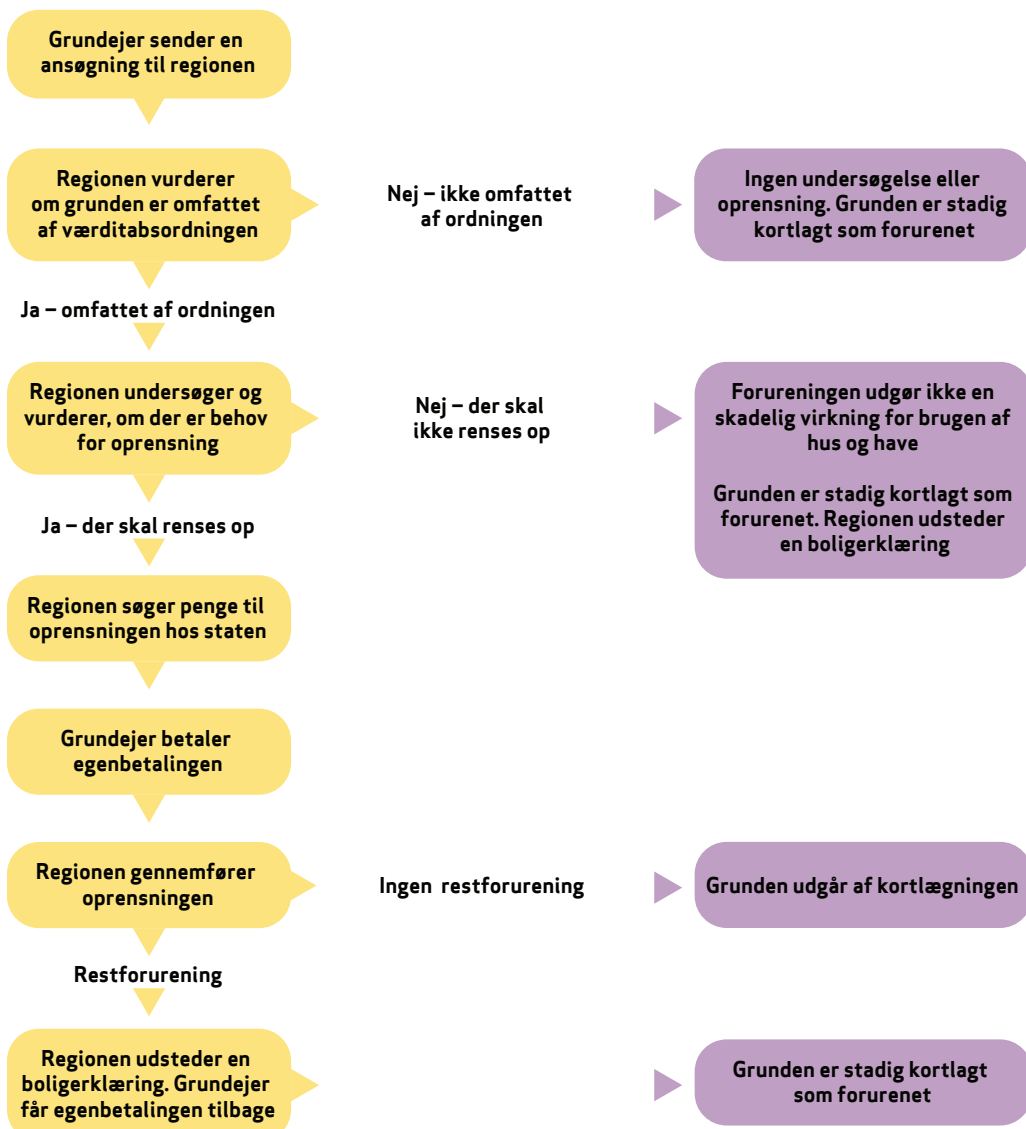


Hvordan forløber en værditabs sag?

Hvis du vil søge om en indsats efter værditabsordningen er forløbet følgende:

1. Send en ansøgning om tilmelding til værditabsordningen til regionen. Vedlæg gerne kopi af skødet på din ejendom.
2. Regionen vurderer, om grunden er omfattet af værditabsordningen. Hvis regionen vurderer, at grunden ikke er omfattet af ordningen, afsluttes værditabs-sagen med et afslag. Grunden er stadig kortlagt som forurenet.
3. Er grunden omfattet af værditabsordningen, gennemfører regionen som regel en udvidet undersøgelse for at afgrænse forureningen. Staten skal stille penge til rådighed, inden regionen må udføre undersøgelsen. På baggrund af undersøgelsen vurderer regionen, om der er behov for en indsats over for forureningen af hensyn til boliganvendelsen. Hvis der ikke er risiko over for menneskers sundhed, og der dermed ikke er behov for en indsats, afsluttes værditabs sagen, og grunden er stadig kortlagt som forurenet.
4. Hvis regionen vurderer, at der er behov for en indsats over for forureningen, søger regionen penge hos staten. Staten bevilger penge i den rækkefølge, ansøgningerne kommer ind. Der er mange års ventetid på at få penge til en oprensning.
5. Når staten har stillet pengene til oprensningen til rådighed, beder regionen grundejer om at indbetale egenbetalingen. Egenbetalingen skal indbetales, inden oprensningen kan begynde.
6. Regioner gennemfører oprensningen, det vil sige fjerner den del af forureningen, som kan have skadelige virkninger for mennesker ved brugen af hus og have. Hvis forureningen fjernes helt, udgår grunden af kortlægningen.
7. Efter der er rensset op, kan der være efterladt en restforurening på grunden, som ikke udgør en skadelig virkning for mennesker. Grunden vil stadig være kortlagt som forurenet, og regionen udsteder en boligerklæring. Værditabs-sagen afsluttes, og staten betaler egenbetalingen tilbage til den nuværende grundejer.

Forløbet i en værditabsag



Gode råd ved køb og salg

Skal du sælge:

Det er kun sælgeren af en forurenede boliggrund, der kan søge om at komme med i værditabsordningen. Regionen skal modtage ansøgningen, inden du indgår handlen med den nye ejer.

Skal du købe:

Skal du købe en forurenede boliggrund, bør du vente på regionens vurdering af sælgers ansøgning om, hvorvidt ejendommen er omfattet af værditabsordningen. Godkender regionen ansøgningen, får du som køber overdraget retten til at få undersøgt behovet for at få rensset op.

Som køber kan du **ikke** senere tilmelde ejendommen til værditabsordningen, hvis du på købstidspunktet vidste eller burde have vidst, at den var forurenede.



Min boliggrund er forurenede – værd at vide om værditabsordningen

Har du købt en forurenede boliggrund uden at vide, at den er forurenede, har du mulighed for at søge regionen om at få rensset op efter værditabsordningen. Du skal selv betale en mindre del af udgiften. Læs her, om du kan søge, hvordan du konkret gør, og hvad det koster.

Pjecen er udarbejdet i et samarbejde mellem Miljøstyrelsen, Videncenter for Jordforurening og de fem regioner - Region Hovedstaden, Region Sjælland, Region Syddanmark, Region Midtjylland og Region Nordjylland.

.....
MILJØMINISTERIET

Miljøstyrelsen

Denne pjece findes på miljøstyrelsens hjemmeside: www.mst.dk
Strandgade 29 • 1401 København K • Tlf. 72 54 40 00 • mst@mst.dk • www.mst.dk