

## **Notat om overtagelse af fast ejendom i forbindelse med gennemførelsen af den**

### **offentlige afværgeindsats**

Efter jordforureningslovens § 22, stk. 1 kan regionen til gennemførelse af projekter anført på oversigten, jf. § 18 (*årsoversigten over regionens planlagte offentlige indsats*), eller projekter, der skønnes nødvendige, jf. § 20 (*nødvendige projekter, der er en afvigelse fra det planlagte i årsoversigten*), i særlige tilfælde indgå aftale om overtagelse af en ejendom, der er omfattet af projektet.

Det fremgår af motiverne til loven, at med udgangspunkt i strategien for den offentlige indsats kan to hensyn begrunde, at indsatsen kommer til at bestå i opkøb, dels et sikkerhedsmæssigt hensyn i relation til en eksisterende arealanvendelse og dels økonomiske overvejelser.

Som et eksempel på, hvor sikkerhedsmæssige hensyn kunne begrunde opkøb, kan nævnes visse sager om opsvivende gas fra tidligere lossepladser. Opkøb skal kun finde sted, hvis myndigheden ud fra en konkret risikovurdering ikke finder en teknisk løsning tilstrækkelig sikker.

Det kan også ud fra økonomiske overvejelser være hensigtsmæssigt at foretage opkøb. Der bør i sådanne overvejelser indgå en afvejning af på den ene side, hvad det vil koste at foretage oprydningen eller afværgeforanstaltningen samtidig med, at den eksisterende arealanvendelse bibeholdes, og på den anden side, hvad et opkøb og en eventuel ændret arealanvendelse samt nødvendig afværgeforanstaltning på et passende niveau vil koste.

Mogens Moe skriver i "Miljøret", 5. udgave 2004, side 147, at hvis det er den økonomisk mest fornuftige løsning, kan afværgeprojektet også bestå i, at ejendommen opkøbes.

Peter Pagh skærer det lidt mere "firkantet" ud i den kommenterede jordforureningslov 1. udgave fra 2000, side 167, hvor han anfører, at de i motiverne nævnte sikkerhedsmæssige og økonomiske hensyn synes at være udtømmende, og fortsætter:

Dato 17.06.2013

Christian Rothe

Tel. +45 8741 0000

Christian.Rothe@ru.rm.dk

Side 1

*”Sikkerhedsmæssige hensyn kræver, at der er en alvorlig sundhedsrisiko ved at fortsætte den nuværende anvendelse af en ejendom, og at amtet efter en konkret risikovurdering ikke finder, at det er teknisk muligt at afværge faren.”*

Om økonomiske hensyn skriver Peter Pagh:

*”Såfremt det er billigere at opkøbe den kortlagte ejendom end at fjerne risikoen, vil der efter motiverne være mulighed for at vælge køb af ejendommen eller en del heraf.”*

### **Vurdering**

Det vil således være lovligt at opkøbe en beboelsesejendom og sælge den igen til en mindre følsom arealanvendelse, såfremt tabet herved er mindre end omkostningerne til en gennemførelse af de ellers nødvendige afværgeforanstaltninger.

I øvrigt synes det at være en for snæver beskrivelse af motiverne, som Mogens Moe og Peter Pagh lægger op til i ovenstående omkring de økonomiske hensyn, idet afværgeforanstaltningen, som beskrevet af dem, kun er at opkøbe den forurenede ejendom. Det fremgår af motiverne omkring afvejningen af de økonomiske hensyn, at det i forbindelse med opkøb ikke er udelukket at fortsætte med samme arealanvendelse efter gennemførelse af de nødvendige afværgeforanstaltninger, jf. udtrykket ”eventuel ændret arealanvendelse”.

Det vil således også være i overensstemmelse med hensigterne i lovmotiverne at opkøbe en ejendom, gennemføre de nødvendige afværgeforanstaltninger og derefter sælge den igen til uændret arealanvendelse.

Et sådant forløb skal naturligvis være sagligt begrundet. Her nævner motiverne selv, at det skal være hensigtsmæssigt ud fra økonomiske overvejelser. *(Her menes naturligvis økonomisk fordelagtigt for regionen)*

Såfremt ejendommen ikke kan benyttes til beboelse medens afværgeforanstaltningerne gennemføres, og arbejdet med afværgeforanstaltningerne vil strække sig over en længere tid, vil det også være en saglig begrundelse for at opkøbe ejendommen og sælge den igen efter gennemførelsen af afværgeforanstaltningerne. Dette må gælde uanset om denne løsning er dyrere end f.eks. en midlertidig genhusning, idet et længerevarende afværgeprojekt, hvor ejendommen ikke kan benyttes til bolig imens, må anses for en alvorlig indgriben i familiens hverdag.

For god ordens skyld skal nævnes § 22, stk. 3, efter hvilken regionen vederlagsfrit kan overdrage en ejendom, som regionen har overtaget eller eksproprieret, til kommunen.

Denne bestemmelse er fakultativ, dvs. der er ikke pligt til at overdrage ovennævnte ejendomme vederlagsfrit til kommunerne, men det vil være lovligt at gøre det, f.eks. i forbindelse med at indpasse arealets fremtidige anvendelse til den fysiske planlægning for området, jf. lovmotiverne til bestemmelsen.