

# Den juridiske ramme

- Aktive vs. passive løsninger på §8-sager  
og i forbindelse med nuancering



# Aktive vs. passive løsninger

- § 8-tilladelsen skal fastsætte de vilkår, der er nødvendige til at varetage miljø- og sundhedsmæssige hensyn
  - Der sigtes efter samme resultat, som opnås under den offentlige indsats
  - Der er ikke loven eller forarbejder taget stilling til, om aktive eller passive anlæg foretrækkes
- § 8-håndbogen fra 2006:
  - *"Hvis afdampningskriterierne kan overholdes ved passiv ventilation, er der en række fordele ved passiv ventilation frem for aktiv ventilation.*
  - *Den passive ventilation kræver mindre tilsyn og vedligeholdelse end den aktive ventilation, og driftsudgifterne er væsentligt lavere.*
  - *Begge systemer fordrer dog kun meget begrænset tilsyn og vedligeholdelse."*
- § 8-håndbogens begrundelse for at foretrække den ene fra for den anden er
  - Tilsyn
  - Vedligeholdelse
    - => Driftsudgifterne er væsentligt lavere

# Aktive vs. passive løsninger

- Jordforureningslovens § 12a, stk. 1 - nuancering:
  - ”§ 12 a. I forbindelse med en afgørelse om kortlægning på vidensniveau 2 af et areal, der anvendes til bolig, skal regionsrådet ud fra den foreliggende viden nuancere kortlægningen på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål, som
    - **1) F0: Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse som bolig,**
    - **2) F1: Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse til boligformål, hvis simpel rådgivning om ejendommens anvendelse efterleves, eller**
    - **3) F2: Forureningen udgør eller kan udgøre en risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse til bolig, eller der foreligger ikke viden nok til at nuancere kortlægningen.”**
  - I hvilken kategori skal vi placere de aktive afværgeanlæg?

# Aktive vs. passive løsninger

- Sammenhængen med den offentlige indsats:
  - Jordforureningslovens § 21, stk. 3:
    - *”Regionsrådet skal efter afslutningen af den offentlige indsats af hensyn til arealanvendelsen vedrørende en boligejendom, der fortsat er kortlagt, udfærdige en erklæring om, at forureningen er uden betydning for anvendelsen af grunden til den faktiske anvendelse til bolig, jf. dog § 9, stk. 1 og 2.”*
- Der kan gives boligerklæring ved F0 og F1-nuancering.

# Aktive vs. passive løsninger

- Hvad siger nuanceringsvejledningen om nuancering og afværgeanlæg?
  - Vejledning nr. 1/2007 om Nuancering af kortlagte boligejendomme:
    - F0:
      - *”Eventuel afdampning kan være reduceret til under afdampningskriteriet ved passiv ventilation, membran eller særlige gulvbelægninger”*
      - *”Da forureningen på en boligejendom, der kan nuanceres som F0, ikke udgør en risiko for boliganvendelsen af ejendommen, vil der på disse arealer ikke kunne forventes en yderligere offentlig indsats af hensyn til arealanvendelsen”*
    - Vejledningen siger det samme om F1 med det krydderi, at simpel rådgivning skal efterleves...
    - Vejledningen fastslår også, at der i disse tilfælde *typisk* vil kunne gives en boligerklæring

# Aktive vs. passive løsninger

- Hvad siger nuanceringsvejledningen om nuancering og afværgelanlæg?
  - Vejledning nr. 1/2007 om Nuancering af kortlagte boligejendomme:
    - F2:
      - *”Til denne nuanceringskategori hører også arealer, hvor der er igangsat aktive permanente og/eller midlertidige afværgelanlæg, som har til formål at nedbringe risikoen for boliganvendelsen.”*
      - *”Da forureningen på en boligejendom, der nuanceres som F2, udgør eller kan udgøre en risiko for boliganvendelsen af ejendommen, vil der på disse arealer kunne forventes yderligere offentlig indsats af hensyn til arealanvendelsen.”*
  - F2-nuancering afskærer ifølge vejledningen regionen fra at give en boligerklæring

# Aktive vs. passive løsninger

- Hvad siger nuanceringsvejledningen om nuancering og afværgeanlæg?
  - Vejledning nr. 1/2007 om Nuancering af kortlagte boligejendomme:
    - F2:
      - ”Tidligere renserrunde hvor der er aktive afværgeforanstaltninger, der nedbringer forureningens indeklimapåvirkning. Det kan f.eks. dreje sig om en grund, hvor der ved undersøgelsen er konstateret forhøjede poreluftsværdier under gulv. Ud fra JAGG-beregninger er der risiko for indeklimaet, og der gives rådgivning om at lufte ofte ud for at nedbringe indeklimakoncentrationen, indtil amtet undersøger forureningssituationen nærmere. Evt. opstilles der midlertidige luftrensere frem til en større indsats kan gennemføres.”

# Aktive vs. passive løsninger

- Hvad er baggrunden for indførelsen af nuanceringen?
  - Lovforslagets bemærkninger:
    - *”Nuanceringen af kortlægningen skal hjælpe boligejeren til lettere at forstå betydningen af den kortlagte forurening på ejendommen.”*
    - *”Nuanceringen af kortlægningen skal ligeledes hjælpe dem, der står for at skulle købe, sælge eller belåne en forurenede boliggrund.”*
    - *”Systemet skal også gøre de professionelle aktører på området, som f.eks. ejendomsmæglere, advokater og realkreditinstitutioner, i stand til bedre at vurdere de praktiske konsekvenser for anvendelsen af boligen, hvis grunden er forurenede.”*



# Aktive vs. passive løsninger

- Hvad er baggrunden for indførelsen af nuanceringen?
  - Lovbemærkninger fortsat:
    - *”Baggrunden for denne bestemmelse er et ønske om, i det omfang det er muligt, at mindske generne for ejerne af boligejendomme kortlagt på vidensniveau 2. Der tænkes i denne sammenhæng på gener for ejerne i relation til belåning og handel med fast ejendom.”*

# Aktive vs. passive løsninger

- Tese:
  - Vejledningen blev skrevet ud fra en forventning om, at aktivt afværgeanlæg var ensbetydende med, at der skulle gøres noget mere, før ”man var færdig”
  - Måske var tilliden til teknologien ikke så høj?
  - Måske var den manglende tillid til teknologien berettiget i **2007**...
  
  - I 2021 vil et aktivt afværgeanlæg kunne være den bedste permanente løsning
  - Den teknologiske evne og kvalitet er meget større i 2021
  - Kravene til tilsyn og vedligeholdelse er væsentligt mindre i 2021
    - Realiteten er, at lovens ordlyd og forarbejder vil kunne efterleves med et aktivt afværgeanlæg

# Aktive vs. passive løsninger

- Hvad gør vi i lyset af den manglende ajourføring af nuanceringsvejledningen?
  - Hvad er vejledningens retlige status?
    - Justitsministeriets vejledning om udarbejdelse af administrative forskrifter (1987)
      - *”Vejledningsformen anvendes ved udsendelse af stof, der ikke er bindende.”*
      - *”I vejledninger kan der som nævnt ikke fastsættes forskrifter, der er bindende.”*
  - Vejledningen må ikke ”regelbinde” det skøn, som den kompetente myndighed skal udøve
  - Vejledninger kan fraviges, hvis det i den konkrete sag er sagligt og velbegrundet
    - Der SKAL naturligvis være hjemmel...

# Aktive vs. passive løsninger

- Konklusion:
  - Hvis et aktivt afværgeanlæg udgør en egnet og tilstrækkelig (drifts)sikker permanent løsning til at fastslå, at der ikke er eller vil opstå en risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse til bolig, bør nuanceringsvejledningens udgangspunkt fraviges
    - Vejledningens udgangspunkt tager ikke højde for de teknologiske løsninger anno 2021
  - Dette gælder både i forhold til § 8-tilladelse med tilhørende vilkår, nuancering ved kortlægning og boligerklæring efter offentlig indsats

# Kontakt



Jacob Brandt  
Advokat (L), Associeret partner  
Tlf. 21 31 54 03  
E-mail: [jab@codexlaw.dk](mailto:jab@codexlaw.dk)