

Tilsyn og håndhævelse – ejer og bruger

ATV Jord & Grundvand, den 2. juni 2022



Når projektet er afsluttet

- Hvilke håndtag har kommunerne som tilsynsmyndighed
 - Byggearbejderne er afsluttet, og ibrugtagningstilladelsen er givet
 - Arbejdet er ikke udført i overensstemmelse med tilladelse og/eller
 - Længerevarende vilkår overholdes ikke

Hvad skal der føres tilsyn med?

- Jordforureningslovens § 8, stk. 8:
 - *”Vilkår er bindende for den til enhver tid værende ejer og bruger af arealet, og længerevarende vilkår kan tinglyses på ejendommen.”*
- Principalt: ejer
- Subsidiært: bruger (forudsætter rådighed)

Tinglysning

- Tinglysning har i denne sammenhæng til formål at sikre, at en køber ved erhvervelsen af ejendommen bliver opmærksom på de forpligtelser, der hviler på ejendommen
- Tinglysning er ikke en gyldighedsbetingelse for vilkårets retsvirkning over for ny ejer
 - En offentligretlig tilladelse gælder efter sit indhold i henhold til loven
- Den til enhver tid værende ejer og bruger er følgelig forpligtet til at overholde vilkårene
 - Sælger er – uanset tinglysning – forpligtet til at oplyse om de forpligtelser, som hviler på ejendommen i medfør af § 8-tilladelsen, jf. sælgers loyale oplysningspligt
 - Hvis oplysningspligten tilsidesættes, er sælger erstatningsansvarlig

Den retlige ramme for kommunens tilsyn efter jordforureningsloven

- Jordforureningslovens § 65, stk. 1, nr. 3:
 - *”Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med,
3) at vilkår fastsat af kommunalbestyrelsen i forbindelse med tilladelser og dispensation, herunder i medfør af generelle regler, overholdes”*
- Juridisk set er der ikke forskel på tilsynspligtens rækkevidde, om det er bygherre eller ejer/bruger, som der skal føres tilsyn med

Reaktionspligt

- Realiteten:
 - Kommunerne skal tilrettelægge deres tilsyn i lyset af deres viden
 - Generel viden og erfaringsgrundlag kan danne grundlag for stikprøvekontrol
 - **Vilkår i konkrete tilladelser kan tilsige et opsøgende og aktivt tilsyn**
 - Konkrete henvendelser kan føre til reaktionspligt
 - Tilsynspligten er gældende så længe, at vilkåret er gældende -> hele bygningens levetid...

Tilsynets indhold?

- Genstanden for tilsynet fastlægges af tilladelsens vilkår
 - Afrapportering af monitoring
 - Vedligeholdelse
 - Andet?

Hjemmel til at udføre undersøgelser

- Jordforureningslovens § 68, stk. 4:
 - *”I tilfælde, hvor et areal er kortlagt, omfattet af områdeklassificeringen efter § 50 a eller lettere forurenet, kan kommunalbestyrelsen gennemføre undersøgelser og afværgeforanstaltninger”*

Tilsynsmyndighedens adgang til ejendommen

- Jordforureningslovens § 57, stk. 1:
 - *”Miljømyndighederne har, hvis det skønnes nødvendigt, til enhver tid mod behørig legimitation uden retskendelse, jf. dog stk. 2 adgang til offentlige og private ejendomme og lokaliteter ... for at føre tilsyn efter §§ 65 ... og for at foretage foranstaltninger efter § 68, stk. ... 4”.*
 - *”Tilsvarende gælder de personer, der af disse myndigheder er bemyndiget hertil.”*
 - Om nødvendigt med politiets bistand...

Retssikkerhedslov – § 5, stk. 1

”Forud for gennemførelsen af en beslutning om iværksættelse af et tvangsindgreb skal parten underrettes om beslutningen”.

Retssikkerhedslov (§ 5) – formelle krav til underretningen

- Skriftlig
- 14 dage før (kan fraviges ved samtykke, jf. MST-notat af 8. november 2010)
- Tid og sted
- Retten til at lade sig bistå/repræsentere (forvaltningslovens § 8)
- Hovedformålet med tilsynet
- Begrundelsen (forvaltningsloven kap. 6)
- Adgang til at gøre indsigelse inden for en frist

Reaktionsmuligheder

- Påbud/indseskærpelse
 - Jordforureningsloven indeholder ikke særskilt hjemmel til at meddele påbud/indseskærpelser som led i håndhævelsen
 - Det gør planloven, byggeloven og naturbeskyttelsesloven heller ikke
 - Tilsynsmyndigheden har påbudskompetencen i dennes egenskab af at være tilsynsmyndighed.

Reaktionsmuligheder - selvhjælpshandling

- Jordforureningslovens § 68, stk. 1 – frivillig:
 - *”Tilsynsmyndigheden, jf. § 65..., kan på påbudsadressatens regning lade påbudte foranstaltninger udføre, når den fastsatte frist er udløbet.”*
 - Indskærpelse/påbud forud for selvhjælpshandling
 - NB: Adgang kræver retskendelse, jf. § 57, stk. 2.

Reaktionspligt - selvhjælpshandling

- Jordforureningslovens § 68, stk. 2 - handlepligt:
 - ”I tilfælde af overhængende alvorlig fare for sundheden ... skal tilsynsmyndigheden foretage det nødvendige uden påbud.”

Kan man klage over kommunens tilsynsindsats?

- Miljøbeskyttelseslovens § 67, stk. 3:
 - *”Tilsynsmyndighedens afgørelse efter stk. 1 og 2 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.”*
 - Kommunens tilsyn kan indbringes for Ankestyrelsen
 - Miljøstyrelsen kan afgive uforbindende udtalelser
 - Miljøstyrelsen kan anmode Ankestyrelsen om at rejse en sag
 - Miljøministeren kan pålægge en kommune at tage en konkret sag op til behandling og beslutning
- Hvem kunne være interesseret i at klage?

Tilsidesættelse af vilkår er strafbart

- Jordforureningslovens § 88, stk. 1, nr. 8:
 - *”Medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning straffe med bøde den, der*
 - 8) *tilsidesætter vilkår knyttet til en tilladelse ... efter loven.”*
 - Miljøstyrelsens håndhævelsesvejledning:
 - Der skal ske politianmeldelse ved grove eller forsætlige overtrædelse
 - Straffen kan stige til 2 års fængsel i grove tilfælde
 - Økonomiske fordele skal konfiskeres eller medføre skærpende af straf, jf. lovens § 88
 - Det gælder også den til enhver tid værende ejer og bruger!

Kontakt



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