|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **JORD OG VAND Region Nordjylland**

|  |  |
| --- | --- |
| **Emne:** Retningslinjer for behandling af ansøgning efter værditabsordningen  | **Nr.:** **04-54-02** |
| **Revision:** 11 |
| **Udarb. af: MLP** | **Godk. af:** AMH | **Dato:** 02**.09.22** |

Ejere af ejendomme, der anvendes til helårsbeboelse, og som er V2-kortlagt eller forurenet i tilsvarende grad, kan søge om at komme under værditabsordningen i jordforureningslovens kapitel 4.Disse ejendomme kan dog ikke komme under værditabsordningen, selvom de anvendes til helårsbeboelse:* Industriejendomme.
* Landbrug – dvs. ejendomme med noteret landbrugspligt (er angivet i OIS).
* Ejendomme med fredskov (er angivet i OIS).
* Etageejendomme, der anvendes til både bolig og erhverv, hvis mere en 50 % af etagearealet anvendes til erhverv. Lofts- og kælderarealer samt garager, der ikke er indrettet til bolig- og erhvervsmål, indgår ikke i beregningen af etagearealet.
* Ejendomme i områder udlagt til sommerhus- eller kolonihavebebyggelse, medmindre ejendommen anvendes til helårsbeboelse, og lovligheden af helårsbeboelsen ikke hænger sammen med planlovens bestemmelser.

For ejendomme, som ikke er V2-kortlagt, må grundejeren for egen regning dokumentere, at ejendommen er forurenet i en grad svarende dertil (§ 29, stk. 3). Udgiften til denne undersøgelse fratrækkes senere hen i egenbetalingen.Forureningen skal udgøre en risiko for anvendelse af ejendommen til helårsbeboelse, for at en udvidet undersøgelse og evt. afværge kan iværksættes efter værditabsordningen.Følgende betingelser skal være opfyldt, for at en ejendom kan være omfattet af værditabsordningen:* **Der kan ikke meddeles påbud til en mulig forurener – tilsynsmyndigheden skal have vurderet påbudsmulighederne.**
* Forureningen udgør en risiko over for arealanvendelsen som bolig.
* Ejendommen er forurenet før 1. september 1993.
* Forurening fra en villaolietank er omfattet, selvom forureningen er sket efter 1. september 1993, når bare forureningen er konstateret inden 1. marts 2000.Hvis det utvivlsomt kan lægges til grund, at forureningen fra villaolietanken er sket før 1. september 1993, kan ejendommen omfattes af værditabsordningen. Hvis der fx er sket en forurening på en ejendom fra en villaolietank i 1980 (altså før 1. september 1993), men som først konstateres i 2014, kan ejendommen tilmeldes værditabsordningen, fordi man falder tilbage på den almindelige regel jf. jordforureningslovens § 26, stk. 1, 1. pkt.
* Ejendomme til helårsbeboelse er omfattet af ordningen, uanset om der er tale om parcelhuse, ejerlejligheder, andelsboliger eller lejeboliger, og uanset om der er tale om fritliggende enfamiliehuse eller etageejendomme. Udgangspunktet for, om en ejendom skal omfattes af loven, er, om den faktisk anvendes til helårsbeboelse. Det betyder, at ejendomme, der ligger i områder, der i henhold til [planlægningsloven](https://pro.karnovgroup.dk/document/abs/LBKG2007813?src=document) er udlagt til helårsbeboelse, men som anvendes til andet formål, ikke omfattes. Afgrænsningen medfører samtidig, at **ubebyggede grunde** ikke omfattes af ordningen.
* Et umatrikuleret areal, der anvendes til beboelse (have), *kan* være omfattet af værditabsordningen. Det afgørende er, at arealet er forurenet og anvendes til helårsbeboelse. Arealet må dog ikke være offentligt ejet.
* Ejendommen anvendes nu og blev anvendt til helårsbeboelse 18. november 1992. Brug CPR til at tjekke, om der har boet nogen på ejendommen 18. november 1992. Har der ikke det, kan det skyldes, at ejendommen har været sat til salg, og at det er årsagen til, at der ikke har boet nogen der.
* Ejendommen var forurenet på erhvervelsestidspunktet.
* Køber vidste ikke eller burde ikke vide, at ejendommen var forurenet, da han/hun købte den.
* Grundejer (ansøger) må ikke selv være forurener.

Hvis den tidligere ejer opfyldte betingelserne, er* ejere, der har erhvervet ejendommen ved arv, hensidden i uskiftet bo eller tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver, også omfattet af værditabsordningen.
* ejere, der har overtaget ejendommen ved skilsmisse eller separation eller efter i mindst to år at have haft fælles husstand med den tidligere ejer, også omfattet af værditabsordningen.
* ejere, der har erhvervet ejendommen ved en frivillig handel med en panthaver eller ved en panthavers mellemkomst som led i panthaverens tabsbegrænsende foranstaltning.

Hvis der er tvivl om, hvorvidt én eller flere af disse betingelser er opfyldt, skal sagen drøftes med en anden sagsbehandler, med en jurist fra Jura og/eller med Miljøstyrelsen.**Vurdering af ansøgning og brev til grundejeren/ansøgeren**Det er regionsrådet, der afgør, om en ejendom er omfattet af værditabsordningen ud fra ovenstående punkter (Jfl. § 38).**Afslag**Hvis én eller flere af ovennævnte betingelser ikke er opfyldt, sendes brev til ansøgeren om, at ejendommen ikke er omfattet af værditabsordningen.**Tilsagn**Er ovennævnte betingelser opfyldt, sendes brev [04-54-03](file:///C%3A%5CUsers%5Cau2g%5CDownloads%5Credir.aspx%3FURL%3Dhttp%3A%5Cwww.qbog.nja.dk%5C04-00-00%5Cjordforurening%5C04-54-00%5C04-54-03.htm) til ansøgeren om, at vi vurderer, at ejendommen er omfattet af værditabsordningen. I brevet gøres ansøgeren opmærksom på, at det er en betingelse for *oprydning*, at der indbetales en egenbetaling – som udgangspunkt 40.000 kr. pr. ejendom.For ejendomme opdelt i lejligheder gælder dog, at der som udgangspunkt skal der indbetales en egenbetaling på mindst 7.000 kr. pr. lejlighed. Egenbetalingen nedsættes for hvert hele år, der går, fra forureningen er V2-kortlagt, og opkræves først, når Udbetaling Danmark har bevilget det nødvendige beløb til afværgeprojektet.Herefter anmoder vi Udbetaling Danmark ved [04-54-04](file:///C%3A%5CUsers%5Cau2g%5CDownloads%5Credir.aspx%3FURL%3Dhttp%3A%5Cwww.qbog.nja.dk%5C04-00-00%5Cjordforurening%5C04-54-00%5C04-54-04.htm) om at disponere det nødvendige beløb til en udvidet undersøgelse på ejendommen. Det sker som udgangspunkt på baggrund af vores egen erfaringsmæssige vurdering af, hvad den udvidede undersøgelse vil koste.Når vi har fået svar fra Udbetaling Danmark, får grundejeren besked om:* At det nødvendige beløb er til rådighed hos Udbetaling Danmark, hvilken rådgiver der vil udføre undersøgelsen og hvornår; **eller**
* At det nødvendige beløb ikke er til rådighed på nuværende tidspunkt, men at projektet er optaget på venteliste hos Udbetaling Danmark [04-54-05](file:///C%3A%5CUsers%5Cau2g%5CDownloads%5Credir.aspx%3FURL%3Dhttp%3A%5Cwww.qbog.nja.dk%5C04-00-00%5Cjordforurening%5C04-54-00%5C04-54-05.htm). Ejeren bliver orienteret af regionen, når beløbet er til rådighed [04-54-09](file:///C%3A%5CUsers%5Cau2g%5CDownloads%5Credir.aspx%3FURL%3Dhttp%3A%5Cwww.qbog.nja.dk%5C04-00-00%5Cjordforurening%5C04-54-00%5C04-54-09.htm).

Alle tilsagn og afslag givet efter værditabsordningen skrives i "Oversigt over værditabssager i Region Nordjylland", som findes på K:\Regional udvikling\Jordforurening\værditabssager.**HUSK VED ANSØGNINGER I ÅRETS SIDSTE KVARTAL**Tjek om ejendommen står på listen til udvidede undersøgelser i det kommende års indsatsplan. Hvis ja, drøftes sagen med Indsatsplan-teamet.**Ansøgning og dokumentation i forbindelse med ansøgning**Miljøministeren har ikke fastsat regler for, hvilke oplysninger og hvilken dokumentation ejeren skal fremsende sammen med ansøgningen. Vi anmoder derfor grundejeren eller grundejers repræsentant (fx advokat, ejendomsmægler m.v.) om en skriftlig ansøgning og en kopi af skødet og/eller slutseddel.Hvis ansøgeren er en ejerlejlighedsforening, skal samtlige ejere underskrive ansøgningen, medmindre der i foreningens vedtægter står skrevet, at beslutninger kan træffes ved flertal.**Lån til egenbetaling**Hvis grundejer ønsker at få et lån til egenbetalingen, skal låne-ansøgningen indsendes samtidig med ansøgningen om at komme under værditabsordningen. Sammen med ansøgningen indsendes dokumentation for, at ansøger opfylder kravene for at få lån – dvs. ansøger skal være fyldt 65 år eller være pensionist eller efterlønner. Da vi først efter den udvidede undersøgelse ved, om der rent faktisk skal gennemføres afværge, og da vi først anmoder om indbetaling af egenbetalingen, når Udbetaling Danmark har disponeret pengene til afværgeprojektet, tager vi ikke stilling til låneansøgningen, før det er sikkert, at der skal gennemføres afværge.**Tilbagebetaling af egenbetaling**Det er Udbetaling Danmark, der sørger for, at evt. tilbagebetaling af egenbetalingen sker til den til enhver tid værende ejer af ejendommen og altså ikke nødvendigvis til indbetaleren af egenbetalingen.**Værditabsordningens låneordning**Hvis grundejere har spørgsmål til låneprocessen o.l. i f.t. låneordningen, er vi velkomne til at henvise til Udbetaling Danmark, hvor grundejer eller hans/hendes repræsentant på tilskudlaangaranti@stat-atp.dk kan stille sit spørgsmål eller bestille et opkald. |