

# FORURENET JORD

- pligter og rettigheder

ELLEN MARGRETHE BASSE

gad

G.E.C Gads Forlag og forfatteren

Omslag ved Axel Surland

Sat med Xerox Ventura Publisher Professionel

af Birgit Andersen, Århus

Trykt af AKA-print ApS, Århus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af denne

bog eller dele af den er ikke tilladt ifølge gældende

dansk lov om ophavsret

Alle rettigheder forbeholdes

ISBN 87-12-02339-6

## Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Indledning</b>	<b>15</b>
1.1	De relevante retsområder og deres samspil	15
1.2	Hovedproblemområder	17
1.3	Nogle centrale sondringer	18
1.4	Bogens systematik	21
1.5	Nogle retspolitiske betragtninger	23
<b>2</b>	<b>Affaldsdepotloven</b>	<b>25</b>
2.1	Lovens anvendelsesområde	27
2.2	Kortlægning, registrering og tinglysning	30
	2.2.1 Kortlægning	30
	2.2.2 Registrering	33
	2.2.3 Tinglysning	35
2.3	Underretning og aktindsigt	39
2.4	Undersøgelse og oprydning	42
2.5	Frigivelse og afmelding	49
2.6	Retlige og økonomiske konsekvenser	52
	2.6.1 De grå lister mv.	53
	2.6.2 Registrering og tinglysning	54
	2.6.3 Undersøgelses- og afværgesforanstaltninger	56
	2.6.4 Frigivelse af grunden	57
	2.6.5 Afmelding	58
	2.6.6 Lånemarkedets reaktion	58

2.7	Interesser af relevans	62
2.8	Forholdet til anden miljølovgivning	67
2.9	Tilsynsmyndighedens forpligtelser og beføjelser	70
<b>3</b>	<b>Ejendoms kategorier</b>	<b>75</b>
3.1	Parcelhuse	75
3.2	Almennyttigt boligselskab mv.	76
3.3	Industrigrunde og lignende erhvervsgrunde	77
3.4	Landbrugsejendomme	79
3.5	Byggegrunde	80
<b>4</b>	<b>Ekspropriationserstatning og anden offentlig tabsudligning</b>	<b>81</b>
4.1	Beskyttelsen efter grundloven	81
4.2	Affaldsdepotlovens § 14	87
4.3	Affaldsdepotlovens § 15	88
4.4	Affaldsdepotlovens § 13	90
4.5	Offentligretligt erstatningsansvar	91
4.6	Omkostningsdækning efter miljøbeskyttelsesloven	95
	4.6.1 Miljøbeskyttelseslovens §§ 62-65	97
	4.6.2 Erstatning for tilbagekaldelse	100
<b>5</b>	<b>Grundejerens/brugerens oplysningsforpligtelse</b>	<b>103</b>
5.1	Pligt til at oplyse af egen drift	104

5.2	Pligt til at efterkomme anmodning om aflevering af oplysninger	106
<b>6</b>	<b>Miljøregler om tilladelse, anmeldelse, påbud mv.</b>	<b>113</b>
6.1	Miljøbeskyttelseslovens regulering	114
	6.1.1 Ældre lovgivning af betydning	115
	6.1.2 Beskyttelse af jord og grundvand	117
	6.1.3 Beskyttelse af vandindvindingsinteresser	121
	6.1.4 Specielt om olietanke	124
	6.1.5 Beskyttelse af overfladevand	130
	6.1.6 Godkendelse af listevirksomhed	131
	6.1.7 Indgrebsmuligheder over for virksomheder	134
	6.1.8 Indgrebsmuligheder overfor olie- og kemikalieaffald	137
	6.1.9 Indgreb i form af selvhjælpshandlinger og uanmodet forretningsførelse	142
6.2	Andre relevante regler om rådighedsbegrænsninger	148
	6.2.1 Vandforsyningsloven	148
	6.2.2 Planlægningsloven	150
	6.2.3 Regulering i medfør af bygge-loven og udstykningsloven	154
	6.2.4 Regulering i medfør af arbejdsmiljøloven	157
<b>7</b>	<b>Reguleringen af erstatningsansvar uden for kontrakt</b>	<b>159</b>
7.1	Det almindelige ansvarsgrundlag (culpa) og skærpet ansvarsgrundlag	159
	7.1.1 Culpa	160
	7.1.2 Årsagssammenhæng	163

7.1.3	<i>Adekvans</i>	163
7.1.4	<i>Ikke egen skyld</i>	164
7.1.5	<i>Økonomisk tab</i>	165
7.1.6	<i>Skærpet ansvarsgrundlag</i>	166
<b>7.2</b>	<b>Forsvarlighedsvurderingen ved jordforurening mv.</b>	<b>167</b>
7.2.1	<i>Generelle kriterier og bevisbyrder</i>	167
7.2.2	<i>Vurdering af forurenerens indsigt mv.</i>	168
7.2.3	<i>Krav til materiel - herunder krav til det tekniske niveau</i>	170
7.2.4	<i>Grundejerens tilsyn og afværgeforanstaltninger</i>	175
7.2.5	<i>Forsvarlighedsvurdering specielt i naboforhold</i>	177
7.2.6	<i>Enkeltstående handlinger eller vedvarende tilstande</i>	181
7.2.7	<i>Tidsfæstelse af normen for forsvarlig adfærd</i>	182
7.2.8	<i>Godkendelser og tilladelser er ikke eneafgørende</i>	184
<b>7.3</b>	<b>Ansvar for omgang med olie- og kemikalieaffald</b>	<b>185</b>
<b>7.4</b>	<b>Ansvar for transport af farligt gods</b>	<b>187</b>
<b>7.5</b>	<b>Produktansvarslovens regler</b>	<b>188</b>
<b>7.6</b>	<b>Skadelidtes egne forhold</b>	<b>191</b>
<b>8</b>	<b>Entreprisesforhold</b>	<b>195</b>
<b>8.1</b>	<b>Forholdet mellem bygherre og entreprenør</b>	<b>195</b>
8.1.1	<i>Ingen særskilt aftale om risikofordeling</i>	196
8.1.2	<i>Særskilt aftale om risikofordelingen eller andet særligt grundlag</i>	200

<b>8.2</b>	<b>Ansvar overfor trediemænd</b>	<b>202</b>
<b>9</b>	<b>Det privatretlige forhold mellem køber og sælger</b>	<b>205</b>
<b>9.1</b>	<b>Den almindelige aftaleretlige situation</b>	<b>205</b>
<b>9.2</b>	<b>Købers og sælgers risiko</b>	<b>207</b>
9.2.1	<i>Sælgerens ansvar</i>	210
9.2.2	<i>Særligt om salg, hvor kommunen er sælger</i>	214
9.2.3	<i>Købers mulighed for at begrænse sin risiko</i>	219
<b>9.3</b>	<b>Misligholdelsesbeføjelserne og deres anvendelse</b>	<b>222</b>
9.3.1	<i>Ophævelse af købet</i>	222
9.3.2	<i>Erstatningsansvar</i>	223
9.3.3	<i>Forholdsmæssigt afslag</i>	225
9.3.4	<i>Fortabelse af misligholdelsesbeføjelserne</i>	227
<b>9.4</b>	<b>Miljømyndighedernes indblanding i vurderingen af forholdene</b>	<b>228</b>
<b>10</b>	<b>Panthavers retsstilling</b>	<b>231</b>
<b>10.1</b>	<b>Formidlingskrav ved registrering</b>	<b>232</b>
<b>10.2</b>	<b>Panthavers fyldestgørelsesmuligheder</b>	<b>233</b>
10.2.1	<i>Ekspropriationserstatning og anden erstatning</i>	235
10.2.2	<i>Krav om del i forsikringsydelse</i>	236
<b>10.3</b>	<b>Opsigelsesret for panthaver på grund af værdiforringelse</b>	<b>238</b>
<b>10.4</b>	<b>Panthavers risiko ved overtagelse af ejendommen</b>	<b>239</b>

<b>11</b>	<b>Ansvarsplacering og opgørelse af tab mv.</b>	<b>241</b>
11.1	Forurenerens ansvar	241
11.2	Grundejerens ansvar	243
11.3	Ansvarsplacering hvor den ansvarlige er et selskab	245
	11.3.1 Selskabet hæfter	245
	11.3.2 Ansvar ved opløste selskaber	248
	11.3.3 Individuelt ansvar i øvrigt	251
11.4	Ansvarsfordeling ved offentligretligt erstatningsansvar	252
11.5	Solidarisk hæftelse	255
11.6	Retsgrundlaget for skadelidtes krav	257
11.7	Opgørelse af tab og afslagskrav	259
<b>12</b>	<b>Forældelse</b>	<b>263</b>
12.1	Produktansvar	263
12.2	Forældelseslovens og DL 5-14-4's forældelsesregler	264
<b>13</b>	<b>Ændringer i erstatningsreguleringen under overvejelse</b>	<b>271</b>
<b>14</b>	<b>Forsikringssituationen</b>	<b>277</b>
14.1	De almindelige forsikringsretlige regler	277
14.2	Vurdering af miljøforholdene	278
14.3	Ansvarsdækning	279
	14.3.1 Miljøansvarsforsikring	279

	14.3.2 Erhvervs- og produktansvarsforsikring	283
	14.3.3 Villa- og sælgeransvarsforsikring	285
<b>14.4</b>	<b>Skadesforsikring</b>	<b>286</b>
	14.4.1 Erhvervslivets løse- og bygningsforsikring	287
	14.4.2 Særlig dækning for jord	289
	14.4.3 Driftstabsforsikring	290
	14.4.4 Øvrige bygningsforsikringer	291
	14.4.5 Lovgivning om miljøansvarsforsikring og -fondsløsning	292
<b>15</b>	<b>Civilprocessuelle problemer</b>	<b>295</b>
<b>16</b>	<b>Bilag</b>	<b>303</b>
16.1	Lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter	303
	16.1.1 Bekendtgørelse nr. 581 af 13. august 1990	308
	16.1.2 Bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990	309
	16.1.3 Bekendtgørelse nr. 962 af 27. december 1991	309
	16.1.4 Bekendtgørelse nr. 33 af 20. januar 1992	310
<b>17</b>	<b>Litteraturliste</b>	<b>313</b>
17.1	Miljøprojekter, redegørelser m.v.	321
<b>18</b>	<b>Referencer</b>	<b>325</b>
18.1	Domsnøgle	325
	18.1.1 Trykte domme	325
	18.1.2 Utrykte domme	326

18.2	Assurandør-Societetets responsa	326
18.3	Administrative afgørelser, voldgifts- kendelser m.v.	327
18.4	Lovnøgle m.v.	327
18.5	Fortolkende skrivelser mv.	332
	18.5.1 Affaldsdepotloven	332
	18.5.2 Miljøbeskyttelsesloven	333
18.6	EF-forskrifter m.v.	333
	18.6.1 Beslutninger	333
	18.6.2 Direktiver	333
	18.6.3 Domme	333
	18.6.4 Forberedende retsakter	333
	18.6.5 Henstillinger	334
	18.6.6 Resolutioner	334
18.7	Forkortelser	334
19	<b>Stikordregister</b>	<b>335</b>

## Forord

I efteråret 1990 trådte affaldsdepotloven i kraft. Som et bidrag til fortolkningen af denne lov udgav jeg på G.E.C. Gads Forlag bogen "Forurennet jord - hvem bærer ansvaret?"

Der har siden da været mange bidrag til afklaring af de retlige problemer knyttet til jordforurening. Det er bidrag i form af ændret lovgivning, bekendtgørelser, vejledninger, ministerielle skrivelser, domme, aftale om ny miljøansvarsforsikring, juridiske artikler og bøger. Ikke mindst Højesterets dom i Rockwool-sagen i 1991 og i Cheminova-sagen i 1992 samt Justitsministeriets skrivelse fra 1991 om beskyttelse af grundejere mod værditab har bidraget til en afklaring af pligter og rettigheder.

Behandlingen af jordforureningsproblemerne er som konsekvens af de mange bidrag - og nye problemområder - ændret betydeligt i forhold til bogen "Forurennet jord - hvem bærer ansvaret?" Selv om denne bog har karakter af en revideret og udvidet 2. udgave, har behovet for at understrege, at bogen behandler såvel privatretlige som offentligretlige pligter og rettigheder begrundet, at bogens titel er ændret.

Århus, juni 1992

Ellen Margrethe Basse

## 1. Indledning

Der er mange juridiske problemer knyttet til fordelingen af ansvaret for tilstedeværelse af jordforurening på ejendomme. Det gælder især i de tilfælde, hvor det offentlige griber ind med krav om undersøgelser og afhjælpende foranstaltninger efter miljøbeskyttelsesloven og/eller affaldsdepotloven. Også fordelingen af omkostningerne i tilfælde, hvor ingen forurener har kunnet gøres ansvarlig, har givet anledning til retssager om grundejeransvaret og til debat i pressen.

Denne bog behandler emnet - forurennet jord og de ansvarsforhold, der præger området - på et så bredt grundlag, at det skulle være muligt for grundejere, kreditforeninger, ejendomsmæglere, advokater, sagsbehandlere i kommuner og amtskommuner m.fl. at vurdere de fremtidige jordforureningsproblemer, såvel ud fra affaldsdepotlovens regler som ud fra de mange andre relevante regelsystemer.

Der er ikke kun tale om en vurdering af de gamle forureninger, der er reguleret ved affaldsdepotloven. Nyere - ja også fremtidige - forureninger af jorden behandles. Men focus er først og fremmest rettet imod de gamle skader.

Der er heller ikke foretaget en snæver afgrænsning i relation til de affaldstyper, der behandles. Det betyder, at eksempelvis også ansvarsproblemet, oplysningspligt mv. i relation til omgang med kraftigt gylleforurenede jorder er medtaget, selv om sådanne forureninger ikke er reguleret ved affaldsdepotloven. Men det må fremhæves, at focus først og fremmest er rettet imod olie- og kemikalieforurennet jord.

### 1.1. De relevante retsområder og deres samspil

En jordforurening kan indebære store sundhedsmæssige risici, økonomiske omkostninger, rådighedsbegrænsnin-

*Maleruppen*

*Gamle og nyere skader*

*Olie- kemikalie- og  
andret affald*

I bogen behandles bl.a. hvilke oplysnings- og oprydningsskrav det offentlige kan stille over for en grundejer og/eller forurener · hvilke krav en grundejer kan stille det offentlige om undersøgelse og oprydning på en registreret ejendom · om det offentlige eller private kan pålægges at erstatte tab, som følger af en jordforurening · hvilke muligheder eksempelvis en køber har for at gøre sin sælger ansvarlig for en forurening, der konstateres på den købte ejendom · og hvilke muligheder ejeren af en registreret grund har for at opnå erstatning fra det offentlige efter ekspropriationsreglerne.

Emnevalget er bredere end i den tidligere udgave, ligesom de regelændringer, der er sket siden september 1990, er med. Dette gælder specielt den ny miljøbeskyttelseslov, den i medfør af affaldsdepotloven udstedte branchebekendtgørelse samt vejledningerne om administrationen af affaldsdepotloven. Endelig er udkastet til en ny registreringsbekendtgørelse, dommen i Rock-wool-sagen samt Cheminova-dommen centrale ved bogens behandling af jordforureningsproblemerne.

Bogens forfatter har tidligere på Gads Forlag udgivet sin juridiske doktordisputats "Miljøankenævnet" samt "Introduktion til miljøretten", "Erhvervsmiljøret" og "Regulering og Styling I, II og III" (red.)



9 788712 023395

ISBN 87-12-02339-6