



Principper for håndtering af forurening/affald ved køb af byggegrund

Dato 15. marts 2021

1) Hvad kan du forvente vedr. affald og forurening ved køb af en ny byggegrund?

Køber kan forvente, at kommunen har oprenset byggegrunden for eventuelle kortlagte eller kendte forekomster af forurening eller affald i forbindelse med byggemodningen.

Jorden på grunden kan derfor som udgangspunkt bortskaffes som ren jord, eller lettere forurenede jord, hvis grunden er beliggende i byzone.

Kommunen har ikke undersøgt jordbundsforholdene for grunden, og parcellen overtages i den stand, hvori den er og forefindes og som køber er bekendt.

2) Hvordan forholder du dig ved fund af forurening eller affald

Hvis køber mod forventning konstaterer forurening eller affald i forbindelse med købers undersøgelser eller anlægsarbejde, f.eks. lugt af olie, byggeaffald, mv., skal du hurtigst muligt skrive til grundsalg@nordfynskommune.dk.

Køber skal fremsende billedokumentation og eventuelle jordprøver (jordpakken) sammen henvendelsen, så kommunen hurtigst muligt kan vurdere omfanget af forureningen/affaldet.

Grundsalsmedarbejderen sørger herefter for at kontakte kommunens Natur- og Miljø afdeling, som kan kræve, at arbejdet bliver stoppet, indtil en nærmere undersøgelse har fundet sted.

Den som ejer eller foranstalter flytning af jorden skal anmelde jordflytning af forurenede jord. Den, der er ansvarlig for den faktiske flytning af jorden, herunder entreprenøren, skal indgive anmeldelse eller sikre sig, at anmeldelse er sket.

Den som ejer eller foranstalter flytning af jorden skal sikre, at forurenede jord ikke blandes med ren jord, og at forurenede jord ikke placeres i nærheden af følsomme naturområder, oven på værdifuldt grundvand eller på andre steder, hvor den kan udgøre en risiko for miljø eller sundhed.

Flyttes jorden til et godkendt anlæg, må jorden flyttes, så snart anmeldelsen af foretaget. For kortlagte arealer gælder dette dog kun, hvis der også er en jordhåndteringsplan, som er godkendt af Natur- & Miljøafdelingen.

Ønsker køber at flytte jorden andre steder hen - eller er der ikke en godkendt plan - må jorden ikke flyttes, før Natur- & Miljøafdelingen har accepteret (anvist) flytningen, eller der er gået 4 uger fra anmeldelsen. I de 4 uger kan kommunen kræve supplerende oplysninger, hvilket kan forlænge fristen. En kopi af anmeldelsen skal følge med jorden under hele flytningen.

Du kan læse mere om anmeldelse af forurenede jord her: <https://www.nordfynskommune.dk/Borger/Affald-og-miljoe/Jordforurening/Anmeldelse-af-jordflytning>

3) Hvem betaler for jordprøver og evt. oprensning og bortskaffelse af jord?

Køber er berettiget til for egen regning af få foretaget undersøgelser af grunden, herunder jordbundsundersøgelser eller undersøgelser for forurening.

Køber må gerne foretage eventuelle undersøgelser af grunden inden overtagelsesdagen efter forudgående aftale med sælger. Køber afholder alle omkostninger til undersøgelserne, og grunden skal som udgangspunkt reetableres, medmindre andet aftales med sælger.

Sælger bærer ikke ansvaret for eventuel senere konstateret affald eller forurening. Køber kan således ikke rejse erstatningskrav eller kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen, såfremt det viser sig, at ejendommen mod forventning er forurenede, eller der findes affald på ejendommen.

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen senest 4 uger efter overtagelsesdagen, hvis det ved miljøteknisk rapport kan dokumenteres overfor sælger, at der kræves nødvendig oprensning af forurening eller affald udover, hvad der er oplyst i udbudsmaterialet. Ingen af parterne kan i den anledning rejse krav mod den anden part. Træder køber tilbage fra handlen, har køber pligt til at aflevere parcellen, som den var ved aftalens indgåelse. Såfremt køber i sådant tilfælde hæver handelen, refunderes køber den erlagte købesum, medens parcellen uden omkostninger for køber tilbageskødes til Nordfyns Kommune.

Træder køber tilbage fra handlen på grund af forurening eller affald som angivet ovenfor, så afholder kommunen købers udgifter til jordprøver til undersøgelse af forureningen/affaldet, forudsat at den miljøtekniske rapport og jordprøverne er udleveret til kommunen.

4) Tilfælde, hvor kommunen betaler for jordprøver og evt. oprensning og bortskaffelse af jord?

Køber afholder i første omgang selv udgifterne til at få foretaget undersøgelser for forurening eller affald på grunden. Hvis en forurening eller affald dokumenteres at stamme fra en kortlagt eller kendt forurening, der ikke er oprenset tilstrækkeligt af kommunen i forbindelse med byggemodningen, så afholder kommunen købers udgifter til jordprøver og evt. oprensning og bortskaffelse af jord.

Køber skal give kommunen skriftligt besked om senest 4 uger efter overtagelsesdagen, hvis der undtagelsesvist findes kortlagte eller kendte forekomster af forurening eller affald, som kommunen ikke har oprenset tilstrækkeligt i forbindelse med byggemodningen. Undersøgelserne for forurening eller affald skal vedlægges beskeden sammen med jordprøver, hvorefter kommunen foretager en vurdering af, om forureningen eller affaldet stammer fra en kortlagt eller kendt forurening, der ikke er oprenset tilstrækkeligt af kommunen i forbindelse med byggemodning.

Hvis kommunen mod forventning ikke har oprenset grunden tilstrækkeligt for eventuelle kortlagte eller kendte forekomster af forurening eller affald i forbindelse med byggemodningen, så afholder kommunen undtagelsesvist udgifterne til jordprøver og evt. oprensning og bortskaffelse af jord.

5) Hvor skal jeg henvende mig, hvis jeg har spørgsmål?

Hvis du har spørgsmål til ovenstående, bedes du kontakte kommunens grundsalgsmedarbejder via e-mail: grundsalg@nordfynskommune.dk eller tlf.: 64 82 81 87.

Hvis du har tekniske eller miljømæssige spørgsmål, så kan grundsalgsmedarbejderen henvise dig til den korrekte afdeling i kommunen med den faglige ekspertise inden for området.