

den eneste påstod, at det ikke påvirker salgspriserne?»

Begrundelse

Det forekommer ulogisk, at Told og Skat mener, at en mistanke om en forurenede grund ikke vil påvirke handelsprisen, når denne mistanke har en karakter, så sælgeren er forpligtet til at oplyse køberen om mistanken, og at man hos myndighederne i amterne kan få oplyst, hvilke grunde der er omfattet af en sådan mistanke.

Svar (23/3 04)

Skatteministeren (Svend Erik Hovmand):

Told- og Skattestyrelsen har oplyst mig om, at styrelsens vejledning af vurderingsmyndighederne omkring forurenede grunde i al væsentlighed har været uændret siden vedtagelsen af lov nr. 370 af 2. juni 1999 (jordforureningsloven).

I jordforureningsloven skelnes der mellem ejendomme, som er kortlagt på vidensniveau 1 og 2. Kortlægning af et areal på vidensniveau 1 skal ske, hvis der er tilvejebragt viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Kortlægning på vidensniveau 2 skal ske, hvis der er tilvejebragt dokumenteret oplysning om jordforurening af en sådan art og koncentration, at den kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Styrelsens vejledning af vurderingsmyndighederne har siden 1999 været, at der ved vurderingen af en forurenede ejendom skal tages hensyn til, om ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Nærmere bestemt fremgår det af afsnit C.2.3. i ToldSkats Vurderingsvejledning fra februar 2002, at »I praksis gives der sjældent forureningsnedslag for ejendomme, der er kortlagt på vidensniveau 1. Det skyldes, at den forurening, der er tale om, som regel er af mindre alvorlig karakter, end hvor ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 eller er registreret som affaldsdepot. Diffus forurening vil desuden ofte omfatte hele det grundværdiområde, hvor ejendommen ligger, og forureningen skulle dermed afspejle sig i grundværdiniveauet, hvis den i det hele taget påvirker prisdannelsen.«

Denne vejledning er uddybet i ToldSkats Vurderingsvejledning fra september 2003, idet det nu yderligere fremgår, at vurderingsmyndighe-

den ved afgørelsen af, om der skal gives et nedslag for forurening, bør anmode ejeren af en forurenede ejendom registreret på vidensniveau 1 om at sandsynliggøre, at der er tale om en reel forurening eller at registreringen har medført et fald i handelsværdien, som vel at mærke kan tilskrives registreringen og ikke en almindelig afmatning af ejendomsmarkedet. En sandsynliggørelse kan f.eks. ske med en dokumentation af, at ejendommen har været udbudt til salg gennem en længere periode, uden at det har været muligt at sælge netop denne ejendom, mens øvrige ikke registrerede ejendomme i området sælges med sædvanlig liggetid. Hertil bør vurderingsmyndigheden søge opklaret, hvornår registreringen på vidensniveau 1 har fundet sted, og om ejeren har anmodet amtsrådet om at gennemføre tekniske undersøgelser, der kan føre frem til en registrering på vidensniveau 2, da sådanne undersøgelser efter anmodning skal gennemføres inden for 2 år efter at en ejer af en grund med bolig har fremsat anmodning derom.

Endvidere fremgår det af vejledningen, at en kortlægning på vidensniveau 2 eller tinglysning som affaldsdepot indebærer, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø, hvorfor vurderingsmyndigheden efter en konkret bedømmelse som oftest bør meddele et nedslag i grundværdien og eventuelt også i ejendomsværdien, specielt når der er tale om beboelsesejendomme. For så vidt angår erhvervsjendomme er udviklingen i det professionelle marked den, at en registreret forurening og foretaget miljøteknisk undersøgelse af en ejendom fører til bedre priser end for de ejendomme, hvor der ikke er foretaget en tilsvarende undersøgelse. Dette forhold skyldes en kombination af sikker viden om, hvad man har med at gøre og myndighedernes øgede fleksibilitet på området, hvor der i dag ikke kræves total oprensning ved registrering af forurening, og at man kan lade forurenede jord blive liggende på stedet, hvis man indkapsler det med ren jord ovenpå. Med andre ord er den økonomiske usikkerhed ved at overtage en forurenede ejendom væsentligt reduceret i forhold til tidligere.

Endelig fremgår det af vejledningen, at jordforurening påvirker en ejendoms grundværdi forskelligt alt efter beliggenheden. I udbyggede byområder med stor efterspørgsel efter byggegrunde har en forurening mindre eller slet ingen