

**6 Beslutningssag: Ophævelse af forældelsesfristen i sag vedr. opfyldt grusgrav syd for Læsøvej**

Sagsnr.: 21-8090A

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsresume:

En række grundejere i området omkring Alrøvænget, Hjarnøvej, Læsøvej, Samsøvej og Vejrøvænget, der i dag ejer grunde, som er beliggende ovenpå et areal, der tidligere har været losseplads, har ikke mulighed for at få prøvet deres eventuelle krav mod kommunen pga. de almindelige forældelsesfrister er overskredet. I jordforsyningslovens § 76a er der imidlertid en bestemmelse om, at en kommune kan vælge at se bort fra en allerede indtrådt forældelse. Nærværende sag omhandler spørgsmålet om, hvorvidt kommunen vil se bort fra en allerede indtrådt forældelse og i givet fald vilkårene herfor.

Sagsbeskrivelse:

I 2020 blev det konstateret, at 19 ejendomme i starten af 1960'erne er etableret på en tidligere opfyldt grusgrav syd for Læsøvej. Region Syddanmark har undersøgt ejendommene i området og 17 ejendomme er herefter helt eller delvist kortlagt som forurenede. Der sker en videre indsats på 7 af de 17 ejendomme, hvor terrænnær forurening vurderes at kunne udgøre en kontaktrisiko.

Flere af grundejerne har henvendt sig til kommunen, da de pga. den konstaterede forurening i området vil lide et værditab på deres ejendom og spørger i den forbindelse til kommunens ansvar i sagen og muligheden for at opnå økonomisk kompensation.

Der blev senest orienteret om sagen på et møde i Klima-, Energi og Miljøudvalget den 2. februar 2026 med henblik på at drøfte muligheden for, at kommunen med hjemmel i Jordforureningslovens § 76a frafalder de almindelige forældelsesfrister. Det vil muliggøre, at grundejerne kan få afprøvet ved domstolene, om kommunen kan gøres ansvarlig i sagen.

Jordforureningslovens § 76a har følgende ordlyd:

"Efter at have solgt et areal kan kommunalbestyrelsen, regionsrådet eller bestyrelsen for et kommunalt fællesskab undlade at påberåbe sig forældelse i sager om mangelskrav som følge af en jordforurening på arealet, der er kortlagt eller kunne have været kortlagt, jf. § 5.

Stk. 2.

En afgørelse efter [stk. 1](#) kan ikke påklages til anden administrativ myndighed."

Efter bestemmelsen kan en kommune, der har solgt et areal, undlade at påberåbe sig forældelse over for borgere og andre, der mener de har et mangelskrav mod kommunen, fordi det i mellemtiden har vist sig, at arealet allerede ved kommunens salg var forurenede. Kommunen vælger om forældelse skal påberåbes ud fra et frit skøn inden for de grænser, der følger af almindelige offentligtretlige grundsætninger om blandt andet saglig forvaltning og lighed.

Bestemmelsen vedrører både krav om erstatning og om et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Der findes ingen praksis på, hvorvidt det er muligt for kommunen at beslutte om der skal være grænser for den eventuelle honorering, som kommunen vil gå ind i, men det er forvaltningens vurdering, at der i kommunens ret, men ikke pligt til at kunne se bort fra en allerede indtrådt forældelse, tillige ligger en mulighed for at opsætte begrænsning for, i hvilket omfang kommunen vil honorere et eventuelt berettigede krav. Kommunen vil således, efter forvaltningens vurdering, godt kunne beslutte, at der maksimalt ydes op til eksempelvis 400.000 kr. i erstatning eller forholdsmæssigt afslag, hvis en grundejer skulle få medhold i en sag mod kommunen, ligesom kommunen kan beslutte, at virkningen og udstrækningen af Jordforureningslovens § 76a skal have en afgrænset tidsmæssig udstrækning, således, at bestemmelsen eksempelvis alene gælder retssager anlagt mod kommunen i indværende valgperiode 2026 til og med 2029.

Økonomiske konsekvenser:

De økonomiske konsekvenser kendes ikke, da de afhænger af, hvorvidt nogen af grundejerne anlægger en retssag mod kommunen og om de får medhold i den.

Bliver der anlagt sag mod kommunen vil der være udgifter til advokat ifm. retssagen, eventuelt også ifm. med en to-instans behandling. Denne udgift forventes dækket af advokatkontoen.

Der er ikke afsat penge i budgettet til honorering af de krav, der måtte komme mod kommunen, hvis grundejerne skulle få medhold i de eventuelle retssager mod kommunen. Får nogen af grundejerne medhold i en eventuel retssag mod kommunen må det forventes, at en honorering af et sådant krav, vil skulle finansieres ved en tillægsbevilling.

Vurdering:

På baggrund af de foreliggende oplysninger er der ikke umiddelbart noget, der entydigt peger på, at kommunen er ansvarlig eller vil kunne give et forholdsmæssigt afslag. Baggrunden herfor er, at der bl.a i en skrivelse af 10. april 1961 til den senere køber Møllejejer Axel Petersen bliver oplyst, at der på en del af arealet har været grusgrav, som er opfyldt med dagrenovation. Fredericia Kommune har herved opfyldt sin loyale oplysningspligt som grundsælger, ligesom grunden, af samme årsag, ikke har været behæftet med en skjult mangel, der kan begrunde et forholdsmæssigt afslag for en værdiforringende mangel.

Som lovgivningen og praksis er, så vil det ikke være lovligt for en kommune at yde en økonomisk kompensation til grundejerne på Alrøvænget, Hjarnøvej, Læsøvej, Samsøvej og Vejrøvænget medmindre kommunen er retligt forpligtet hertil. Hvis kommunen yder kompensation, uden at være retligt forpligtet hertil, så vil det være ulovlig støtte til enkeltpersoner. Hvis et byråd beslutter at gøre det, på trods af, at det vil være ulovligt, så vil det i yderste konsekvens kunne være ansvarspådragende for det enkelte byrådsmedlem.

Uanset, at vurderingen, på det foreliggende grundlag er, at kommunen ikke vil være ansvarlig for det mulige tab eller den værdiforringelse, de berørte grundejere kan have, så vil kommunen godt kunne vælge at bringe Jordforureningslovens § 76a i anvendelse, således, at de berørte grundejere vil kunne få en sag prøvet ved domstolene. Det forudsætter, at byrådet træffer beslutning om, at kommunen under en sådan sag tilkendegiver, at kommunen ikke vil fremsætte en forældelsespåstand mod grundejerne, i overensstemmelse med princippet i Jordforureningslovens § 76a.

Det bemærkes i forlængelse heraf, at der i kommunen kan være andre opfyldte områder, hvor der efterfølgende er bygget boliger og hvor grundejere kan have et lignende ønske om, at kommunen ser bort fra forældelsen. Er det tilfældet vil identiske sager skulle behandles ud fra et ligebehandlingsprincip.

Regionens undersøgelser har belyst forureningssituationen på de enkelte ejendomme i området og peger på, at der ikke er nogen risiko i forbindelse med den nuværende anvendelse, bortset fra kontaktrisiko på syv ejendomme, der alle er tilmeldt værditabsordningen hvorefter overfladenær kraftig forurening forventes fjernet i 2026.

Det ændrer ikke ved, at ejerne af de 17 kortlagte ejendomme, kan have et værditab ved handel af ejendom samt ekstra udgifter ved ombygning, anlægsarbejder og jordflytning.

Som det fremgår, så er det forvaltningens vurdering, at kommunen på det foreliggende grundlag ikke må yde de berørte grundejere erstatning eller et forholdsmæssigt afslag for en værdiforringende mangel, men dette udelukker ikke, at kommunen kan beslutte, at kommunen ikke vil nedlægge en forældelsespåstand i en eventuel retssag rejst af en berørt grundejer jf. princippet i Jordforureningslovens § 76a samt opsætte eventuelle rammer for omfanget af en eventuel erstatning eller et forholdsmæssigt afslag for en værdiforringende mangel, eller den tidsmæssige udstrækning af den periode, hvor kommunen vil se bort fra en allerede indtrådt forældelse.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller til Teknik- og Miljøudvalget at anbefale Økonomi- og Erhvervsudvalget at anbefale byrådet, at:

1. kommunen jf. Jordforureningslovens §76a ser bort fra den allerede indtrådte forældelse samt de begrænsninger, der skal gælde herfor

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 2026 - 2029 den 16-03-2026:

1. Anbefales af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, Enhedslisten, Liberal Alliance og Danmarksdemokraterne.

Det Konservative Folkeparti stemte imod med følgende begrundelse: "Det Konservative Folkeparti stemmer imod, da vi mener at en tilsidesættelse af forældelsesfristen kan danne præcedens og i øvrigt ikke sikrer ens behandling af borgerne i Fredericia Kommune".

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget 2026 - 2029 den 07-04-2026:

1. Anbefales.

Beslutning i Byrådet 2026-2029 den 13-04-2026:

1. Godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Liberal Alliance og Danmarksdemokraterne.

Det Konservative Folkeparti stemte imod med følgende begrundelse: "Det Konservative Folkeparti stemmer imod, da vi mener at en tilsidesættelse af forældelsesfristen kan danne præcedens og i øvrigt ikke sikrer ens behandling af borgerne i Fredericia Kommune".