

Kluge Advokatfirma DA
Postboks 1548 Vika
0117 OSLO

v/ Arild Skage

Statens forurensningstilsyn
Postboks 8100 Dep, 0032 Oslo
Besøksadresse: Strømsveien 96

Telefon: 22 57 34 00
Telefaks: 22 67 67 06
E-post: postmottak@sft.no
Internett: www.sft.no

Dato: 11.04.2007
Vår ref.: 2003/1783 572.1
Deres ref.:
Saksbehandler: Erik Høygaard, telefon: 22573482

Varsel om refusjonskrav for opprydning i forurenset grunn på eiendommen Elverum Treimpregnering

SFT varsler om at vi med hjemmel i forurensningsloven § 76 vurderer å kreve refusjon fra Amund Grindalen for en andel av utgiftene staten har hatt ved å gjennomføre undersøkelser og opprydning på eiendommen Elverum treimpregnering. Vi varsler et krav på 9 millioner kroner, noe som ikke overstiger verdien av eiendommen etter opprydning. Eventuelle kommentarer til varselet må sendes SFT innen 3 uker.

Det vises til SFTs brev av 6.4.2005, til Deres brev av 3.5.2005, til vårt svar av 28.6.2005 og til øvrige dokumenter i saken.

Bakgrunn

På lokaliteten Elverum treimpregnering, gnr.bnr. 13/1 (F23, F26 og F43) i Elverum kommune, pågikk det frem til 1982 impregneringsvirksomhet. Denne virksomheten, som er beskrevet i SFTs brev av 6.4.2005, medførte at eiendommen ble sterkt forurenset av kreosot.

Forurensningssituasjonen på eiendommen var så alvorlig at det etter SFTs vurdering hastet med å få gjennomført tiltak på eiendommen uten ugrunnet opphold. Med hjemmel i forurensningsloven § 74 vedtok SFT derfor i brev av 6.4.2005 umiddelbar gjennomføring av opprydningstiltak. Samtidig varslet vi at SFT med hjemmel i forurensningsloven § 76 vurderer å kreve refusjon fra Amund Grindalen for en andel av opprydningskostnadene.

I brev av 3.5.2005 ba adv. Jonny Holen, på vegne av Grindalen, om at varsel om refusjonskrav sendes på nytt, dersom det etter at opprydningen er gjennomført fremdeles

er aktuelt med et refusjonskrav. SFT bekreftet i brev av 28.6.2005 at vi vil forhåndsvarsle et refusjonskrav før vi eventuelt treffer slikt vedtak.

Høsten/vinteren 2005/2006 gjennomførte SFT opprydning på lokaliteten. Det aller meste av eiendommen vurderes nå å være helt ren og fra et forurensningsmessig synspunkt er den helt rene delen av eiendommen egnet for alle typer arealbruk. På den nordlige delen av eiendommen er det, som et ledd i opprydningen, på et ca 5 da stort område, deponert ren rensset jord og lett forurensede masser i en utgravd grop som er dekket over med et minst 1 meter tykt lag med rene masser. Tilstedeværelsen av de lett forurensede massene vil etter all sannsynlighet ikke skape konflikt med fremtidig følsom arealbruk. Før arealbruken her eventuelt endres til mer følsom bruk, må det imidlertid utarbeides en stedsspesifikk risikovurdering som dokumenterer at bruken av denne delen av eiendommen blir trygg. Det må dessuten tas nødvendig hensyn til de lett forurensede massene ved fremtidig graving dypere enn 1 meter eller bygging. En plikt til å kontakte SFT dersom arealbruk ønskes endret til mer følsom bruk og ved bygging og graving, er tinglyst som en heftelse på denne delen av eiendommen.

SFTs vurdering

Det offentliges utgifter etter forurensningsloven § 74 kan kreves refundert etter § 76. Hvem som kan holdes ansvarlige for forurensningen følger av § 7.

Grunneier er i en ansvarsposisjon i kraft av å "ha" en forurenset eiendom. SFT varsler på denne bakgrunn at vi vurderer å kreve refusjon fra Amund Grindalen for deler av kostnadene som skriver seg fra opprydningen på eiendommen hans.

Forurensningsmyndighetens opprydning på Amund Grindalens eiendom kostet kr. 14.847.161. I tillegg påløp kr 476.518 til undersøkelse av både Grindalens eiendom og den betydelig mindre naboeiendommen tilhørende Jernbaneverket. Det offentliges utgifter til undersøkelse og opprydding på Grindalens eiendom beløper seg således til omtrent kr 15 mill.

Krav om refusjon etter § 76 må være rimelige. SFT finner det urimelig å kreve refundert hele oppryddingsbeløpet av Grindalen. Som også skissert i tidligere brev finner vi det rimelig å ta utgangspunkt i verdien av tomten i oppryddet stand

På sluttbefaring etter opprydningen avholdt 27.10.2006 hevder Amund Grindalen at et eventuelt refusjonskrav må ta utgangspunkt i verdien av den delen av tomten hvor det er ryddet opp, og ikke verdien av hele impregneringstomten. SFT er ikke enig i dette. Utgangspunktet for refusjonskravet er oppryddingskostnadene, ikke verdien av tomten i oppryddet stand. Når vi varsler at vi ikke vil kreve refundert mer enn tomtens verdi, er det som følge av en konkret rimelighetsvurdering. Vi kan ikke se noen grunn til å ta utgangspunkt i verdien av en løsrevet del av tomten, selv om det viste seg at opprydding ikke var påkrevet på hele tomten. Vi vil i denne forbindelse peke på at den tidligere treimpregneringsvirksomheten har tilknytning til hele tomten, at utgifter til undersøkelser

også er påløpt for hele tomten, og at det offentliges utgifter langt overstiger beløpet vi varsler at vi krever refundert.

SFT har fått gjennomført to verditakseringer av eiendommen, av siv.ing. Knut Jahr som ble foreslått av Elverum kommune og av jordskifte kandidat Arild Sunde som ble foreslått av Amund Grindalen. Knut Jahr takserte eiendommen (alle tre festenumre) til kr 12,5 mill. Arild Sunde takserte den samme eiendommen til kr 8,6 mill. I taksten til Arild Sunde inngår det en vurdering av at 5 da av eiendommen fortsatt er forurenset og ikke kan benyttes til boligbygging uten at det gjennomføres tiltak. Hans vurdering er at kostnadene med disse tiltakene vil overskride verdien av arealet og han har derfor satt verdien av dette arealet til 0.

SFT er uenig med takstmann Arild Sunde i at den delen eiendommen der de lett forurensede masser er lagt under et lag med rene masser, er uten verdi. Vi viser til vår beskrivelse av forurensningssituasjonen innledningsvis i dette brevet. Det bemerkes også at Knut Jahr i sin taksering ikke finner grunn til å se på denne delen av eiendommen som verdiløs. Selv med en kvadratmeterpris for disse 5 målene på bare halvparten av kvadratmeterprisen for resten av eiendommen, ville taksten ut fra de vurderinger Arild Sunde ellers gjør, vært over kr 9 mill. Bortsett fra dette forholdet, har SFT ikke grunnlag for å si at den ene verdivurderingen er mer riktig enn den andre.

SFT finner det på denne bakgrunn rimelig å kreve kr 9 mill. refundert fra Amund Grindalen. Dette beløpet er i den nedre del av intervallet mellom de to takstene. SFT legger til grunn at kr 9 mill. ikke overstiger verdien av tomten i dag.

Varsel

SFT varsler om at vi med hjemmel i forurensningsloven § 76 vurderer å kreve refusjon fra Amund Grindalen for en andel av opprydningskostnadene med et beløp på kr 9 mill.

Eventuelle kommentarer til varselet må sendes SFT innen 3 uker fra mottak av dette brevet.

Nærmere opplysninger om forurensninger i grunnen er gitt på SFTs nettsider www.sft.no/arbeidsomr/avfall/grunn/.

Med hilsen

Eli Vike (e.f.)
Seksjonssjef

Erik Høygaard
Sjefingeniør

Vedlegg: 2 takster av tomten for tidligere Elverum Treimpregnering

Kopi uten vedlegg til:

Amund Grindalen, Grindalsveien 121, 2406 ELVERUM

Fylkesmannen i Hedmark, Miljøvernavdelingen, Pb 4034, 2306 Hamar

Elverum kommune, Rådhuset, 2418 Elverum

Jernbaneverket, Osloveien 105, 7018 Trondheim