

Fastighetsägare ges utökat ansvar för förorenad mark?

Publication Title: Fastighetsförvaltaren

Article/Chapter: "Fastighetsägare ges utökat ansvar för förorenad mark?", by Hans Larsson and Sandra Ax, in Fastighetsförvaltaren, 2/2005

Link to Fastighetsförvaltaren: www.fastighetsforvaltaren.se

Fastighetsägare ges utökat ansvar för förorenad mark?

JURIDIK Förorenad mark är enligt EG-domstolen att betrakta som avfall. Denna tolkning kan medföra en betydande skärpning av fastighetsägares ansvar för föroreningar.

Huvudprincipen i svensk rätt rörande förorenad mark är att »förorenaren betalar». Mer konkret innebär det att den som har orsakat en förorening är ansvarig för att behövliga undersöknings- och saneringsåtgärder vidtas. Ägare av förorenade fastigheter ansvarar endast om den eller de som har orsakat föroreningen inte längre existerar eller inte kan betala. För att ansvar ska aktualiseras krävs dessutom 1) att fastigheten förvärvats efter år 1998 och 2) att fastighetsägaren vid förvärvet kände till föroreningen eller då borde ha upptäckt den.

I oktober förra året meddelade EG-domstolen en dom som väsentligt kan komma att förändra fastighetsägares ansvar för föroreningar. I domen (Van de Walle, mål nr C/103) slår domstolen fast att förorenad mark utgör avfall. Vad som är uppseendeväckande och nytt är att domstolen anser att inte bara uppschaktad förorenad jord utan även förorenad mark som är orörd, d v s inte har grävts upp, utgör avfall. Med domstolens tolkning kan en förorenad fastighet således betraktas som en förvaringsplats för avfall eller, med andra ord, en soptipp.

Förutom att det kan upplevas oangenämt att äga en fastighet som rätts-

ligt jämföras med en soptipp kan EG-domstolens avgörande få flera konkreta konsekvenser för fastighetsägaren:

- Förvaring av avfall utgör enligt svensk rätt en pågående miljöfarlig verksamhet för vilken fastighetsägaren är ansvarig (om det inte finns någon annan som har faktisk och rättslig möjlighet att vidta åtgärder beträffande avfallet, t.ex. en nyttjanderättshavare). Fastighetsägare får således ett ansvar som är primärt och inte endast sekundärt till förorenarens, d v s krav på åtgärder och undersökningar avseende föroreningen kan riktas direkt mot fastighetsägaren även om ansvarig förorenare finns och kan betala för sådana åtgärder. Detta strider mot principen att förorenaren ska betala.
- Fastighetsägare blir primärt ansvariga även för historiska föroreningar, d v s även för föroreningar på fastigheter som förvärvats före år 1999. Det skapas således ett retroaktivt ansvar för fastighetsägare.
- Fastighetsägares ansvar för föroreningar gäller oavsett om denne vid förvärvet känt till eller borde ha

känt till att fastigheten var förorenad. Ansvaret är således strikt.

- Det kan noteras att tidigare har endast lös egendom kunnat utgöra avfall. En effekt av EG-domstolens avgörande är att även fast egendom (ej uppgrävd förorenad jord) kan utgöra avfall.

Det kan inte heller uteslutas att EG-domstolens avgörande leder till att mer långtgående krav på saneringsåtgärder av föroreningar kommer att uppställas jämfört med i dag eftersom avfallsreglerna generellt är strängare än de regler som rör ansvar för förorenade områden. T.ex. kan man tänka sig att miljömyndigheterna i större utsträckning kommer att kräva att föroreningar avlägsnas från fastigheten för externt omhändertagande i stället för att »kapslas in» på fastigheten.

Det återstår att se hur lagstiftaren kommer att agera med anledning av EG-domstolens dom och hur domen kommer att påverka myndigheters och domstolars rättstillämpning. Sannolikt står vi dock inför en framtid där fastighetsägare får ett större ansvar för förorenade fastigheter än i dag. En sådan ansvarsskärpning medför att förvärv av fastigheter blir mer riskfyllda, vilket i sin tur kan påverka hela fastighetsmarknaden. ■

Hans Larsson och Sandra Ax
Mannheimer Swartling



Mannheimer Swartling är sedan länge en tongivande advokatbyrå inom svensk affärsjuridik och erbjuder kvalificerad rådgivning inom fastighetsrättens alla områden. Byråns specialister på fastighetsrätt har bred erfarenhet från rådgivning i inhemska och internationella projekt och vet vilka regler som gäller vid köp och försäljning, omstrukturering av ägarförhållanden och fastighetsbestånd samt vid börsintroduktioner och fastighetsfinansiering. För mer information se www.mannheimerswartling.se.

Notiser

Rådgivare i var tredje fastighetstransaktion

Mannheimer Swartling har under 2004 deltagit i fastighetstransaktioner med underliggande fastighetsvärden på cirka 29 miljarder kronor. Advokatbyrån har därmed varit rådgivare i var tredje större fastighetstransaktion i Sverige, värdemässigt.

De 50 största fastighetstransaktionerna som Mannheimer Swartling har deltagit i under 2004 har ett sammanlagt transaktionsvärde på cirka 29 miljarder kronor (cirka 3,1 miljarder euro).

Därtill kommer omfattande rådgivning vid fastighetsfinansieringar och i mindre fastighetstransaktioner. För hela fastighetsbranschen uppgick den sammanlagda transaktionsvolymen för större fastighetstransaktioner i Sverige under 2004 till 93 miljarder kronor, enligt Newsec.

– Vi har bistått börsnoterade och privata fastighetsbolag, utländska kapitalplaceringar och stora institutioner och har starkt värdering som ledande rådgivare, säger Jesper Prytz, ordförande i Mannheimer Swartlings fastighetsgrupp.

– Även 2005 har börjat med många fastighetstransaktioner. Vi förväntar oss en fortsatt hög aktivitet på marknaden under detta år, fortsätter han.

2004 års juridiska nyhet i fastighetsbranschen, »3D-fastigheter», börjar nu att bli etablerad. Det har bildats ett antal 3D-fastigheter under året, bland annat i syfte att skapa kommersiellt hanterbara fastigheter. Under 2004 deltog Mannheimer Swartling i flera omvandlingar till 3D-fastigheter. Jesper Prytz bedömer att utvecklingen inom detta område kommer att fortsätta.

På Mannheimer Swartling är cirka 40 jurister verksamma inom fastighetsrätten. Förutom transaktioner är Mannheimer Swartling rådgivare även inom annan fastighetsjuridik, t.ex. fastighetsbildning och tvister.

Källa: Pressrelease Mannheimer Swartling

Otillåtet stöd till bostadsbolag

Kommunernas stöd till sina bostadsbolag snedvrider konkurrensen och strider mot EU:s statsstödsregler, konstaterar juristföreningen Linklaters, som utrett stödet på uppdrag av Fastighetsägarna Sverige.

Linklaters konstaterar att de kommunala bostadsbolagen kan bli återbetalningsskyldiga för stöd de fått efter EU-inträdet. 2002 fick 273 av 287 undersökta kommunala bostadsföretag stöd på totalt 12,5 miljarder kronor.

– Vi har fått ett klart juridiskt utslag. Därför förväntar vi oss att kommunerna upphör med sina otillåtna stöd, säger Ann-Christin Svärd, vd för Fastighetsägarna Sverige.