

Nytt rättsfall innebär stora utmaningar vid fastighetsförvärv – långtgående undersökningar av äldre miljöskulder krävs

Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande den 22 december 2016 återigen prövat en fastighetsägares efterbehandlingsansvar av föroreningsskada enligt 10 kap. 3 § miljöbalken. Klagande i målet var fastighetsbolaget Liliium Industri (nedan även benämnd fastighetsägaren) som förvärvat fastigheten A. Huvudfrågan domstolen hade att pröva var hur långt en köparens undersökningsplikt sträcker sig enligt miljöbalken och om fastighetsförvärvaren borde ha upptäckt föroreningen vid köpet.

Liliium förelades av miljönämnden i Sundsvalls kommun – således tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken – att inom tre månader redovisa provtagningsprogram avseende markundersökning på fastigheten. Syftet med undersökningen var att klarlägga föroreningssituationen i mark avseende trikloretylen och andra ämnen som bedömdes relevanta att undersöka. Utifrån ansvarsundersökningen som tillsynsmyndigheten tagit fram bedömde nämnden att fastighetsägaren var ansvarig att utföra och bekosta dessa undersökningar. Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen gjorde samma bedömning. Målet har nu prövats av Mark- och miljööverdomstolen efter att fastighetsägaren valde att överklaga underinstansernas beslut. Mark- och miljööverdomstolen anger i domskälen att domstolen instämmer i underinstansernas bedömning varför överklagandet avslås. Eftersom Mark- och miljööverdomstolen inte själv för något längre resonemang i domskälen återges i artikeln argumentation från tidigare instanser.

Som utgångspunkt bygger miljöbalkens bestämmelser på principen att förorenaren betalar (2 kap. 8 § miljöbalken). Den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet som medfört skada eller annan olägenhet för miljön (verksamhetsutövaren) är enligt 10 kap. ansvarig för att skadan eller olägenheten avhjälpas i skälig omfattning. Enligt 10 kap. 3 § miljöbalken har en fastighetsägare ett subsidiärt ansvar, det innebär att krav kan riktas mot fastighetsägaren i fall det inte finns någon nuvarande eller tidigare verksamhetsutövare. För att ansvar ska kunna åläggas krävs vidare att fastighetsägaren upptäckt eller borde ha upptäckt att fastigheten var förorenad inför förvärvet. I propositionen till miljöbalken (1997/98:45) anges att syftet med bestämmelsen i 10 kap. 3 § i första hand är att reglera fastighetsägarens ansvar mot det allmänna. Genom bestämmelsen ska markundersökningar uppmuntras före förvärv av näringsfastigheter vilket i sin tur ska leda till att företag bidrar till en bättre miljö. Förvärvarens undersökningsplikt bör som regel därför inte, vad gäller efterbehandlingsansvarets omfattning mot det allmänna, kunna ersättas med utredning som säljaren tillhandahåller i form av balansräkningar, revisorsintyg och liknande.

I detta sammanhang kan nämnas att vid upptäckt av föroreningar när markundersökningar genomförts åläggs ansvarig vanligtvis ett saneringsföreläggande. Det innebär att ansvarig ska utföra och bekosta det avhjälpande som krävs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön. Avhjälpandet ska ske i rimlig omfattning men sanering innebär ofta en betydande kostnad för den ansvarige.

Ansvarsutredningen som tillsynsmyndigheten tagit fram i aktuellt fall visade att det inte fanns någon verksamhetsutövare – varför kraven riktades mot fastighetsägaren. Tidigare verksamhet, som innefattat en relativt omfattande hantering av trikloretylen, hade avslutats genom konkurs. Liliium anförde i målet att underinstanserna tolkat 10 kap. 3 § miljöbalken alltför extensivt till nackdel för enskild. De undersökningar som gjorts av Liliium som ett led i förvärvet var enligt företaget mer omfattande än brukligt. Bland annat hade säljaren uppgett att de inte hade kännedom om någon miljöskuld under sitt långa innehav. Vid förvärvet anlidade företaget även en extern konsult som inte fann något att anmärka. Enligt Mark- och miljödomstolen innebar undersökningen att Liliium tog del av ett dokument utfärdat av extern konsult som avsåg flera fastigheter och att undersökningen som konsulten gjort inte varit särskilt omfattande. Efter att Liliium fått vetskap om den presumtiva miljöskulden vidtogs tillsammans med säljaren en undersökning av ett externt företag. Utredningen kunde inte påvisa några sannolika allvarliga halter av trikloretylen. I Mark- och miljööverdomstolen utvecklade fastighetsägaren sin talan och anförde att det inte kan åligga en presumtiv köpare av en industrifastighet att djupborra ett större antal hål i marken på fastigheten för att uppfylla kravet på en tillräckligt noggrant genomförd miljöundersökning. Sådana omfattande undersökningar är inte rimligt att kräva av en fastighetsförvärvare när uppenbara indikationer saknas om att fastigheten skulle vara allvarligt förorenad.

Vid bedömningen huruvida en köpare borde upptäckt föroreningar på en fastighet anförde lagrådet i propositionen till miljöbalken (1997/98:45 del 2) att omständigheterna vid förvärvet ska beaktas. Situationen kan exempelvis vara sådan att köpet av en fastighet ingår som ett led i förvärv av en industrirörelse vilket kan innebära att köparen saknar praktiska möjligheter att ingående besikta varje fastighet. I sådana fall får köparen i betydande utsträckning förlita sig på garantier och utredningar som tillhandahållits av säljaren. Domstolen ansåg att situationen i aktuellt fall inte var sådan då det inte var en pågående rörelse med flera fastigheter som förvärvades. Mark- och miljödomstolen anförde vidare att Liliium är ett företag inom fastighetsbranschen varför bolaget därmed får anses ha förmåga och förutsättningar att genomföra mer ingående miljöundersökningar (Foyens tolkning) i samband med förvärv. Särskild uppmärksamhet måste ställas på köparen om det är känt att det är en industrifastighet där verksamhet tidigare bedrivits. Krav kan även ställas på köparen att undersöka vilka ägare som funnits och vilken verksamhet som bedrivits innan.

Det offentlighetsrättsliga ansvaret (enligt miljöbalken) är inte möjligt att avtala bort men i det civilrättsliga avtalet mellan parterna går det att komma överens om hur eventuell kostnad för undersökning och sanering ska delas upp. Detta är alltid en viktig analys- och förhandlingsfråga vid överlåtelser av fastigheter. Även ansvaret mellan fastighetsägaren och tidigare fastighetsägare kan vara en viktig fråga att beakta vid förhandlingarna. I dagens marknad är friskrivningar för ansvar för miljöföroreningar enligt vår erfarenhet vanligtvis mycket omfattande. En sådan ansvarsfördelning ställer långtgående krav på noggrann undersökning från köparens sida.

Långtgående friskrivningar och i kombination med bestämmelserna i miljöbalken innebär en särskild problematik. Tidsutrymmet en köpare har vid förvärv av fastigheter ofta är begränsat. Att genomföra markundersökningar, analyser av jordprover samt arbeta fram rapporter och dra slutsatser innan beslut om köp måste tas är ofta inte möjligt att hinna med. En lösning som förekommer på marknaden är att säljaren upphandlar en extern konsult som utför undersökningen inför köpet. På så sätt kan tid vinnas men samtidigt måste frågan om konsultens ansvar gentemot köparen beaktas redan vid säljaren upphandling eller senast i samband med avtalsförhandlingarna och garantierna i överlåtelseavtalen måste utformas med beaktande av att köparen tillhandahållit utredningen.

Det färska avgörandet från MÖD ger vid handen att det vid förvärv av fastigheter krävs långtgående undersökningar av köparen i de fall det inte finns verksamhetsutövare att kräva på ansvar. Det är även av vikt att avtal mellan köpare och säljare tydliggör kostnadsfördelningen då det inte är möjligt att gå runt ansvaret enligt miljöbalken.

Vill Du veta mer om miljöansvar och hur det kan påverka bolags- eller fastighetsförvärv?

Kontakta:

Pia Pehrson, advokat och delägare
pia.pehrson@foyen.se

Ludvig Gustafson, biträdande jurist
ludvig.gustafson@foyen.se

Henrik Ståhlberg, advokat och delägare
henrik.stahlberg@foyen.se

Madeleine Jönsson, biträdande jurist
madeleine.jonsson@foyen.se

Som medlem i SBR har du tillgång till 15 minuters fri rådgivning hos Foyen Advokatfirma. Rådgivningen når du på 08-506 184 00.