

**MILJÖBALKENS
EFTERBEHANDLINGSANSVAR
FÖR
FASTIGHETSÄGARE**

**Examensarbete på jur kand programmet
20 p Miljörätt**

**Av Helena Rudin
Handledare Docent Jonas Ebbesson**

**Juridiska institutionen
Göteborgs universitet
Stockholm VT 2000**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
Syfte och avgränsningar	4
Metod och material	4
Bakgrund	5
DEL I	
1 Rättsläget innan miljöbalken	9
1.1 Miljöskyddslagen	9
1.2 Miljöskadelagen	13
1.3 Hälsoskyddslagen	14
DEL II	
2 Introduktion till tionde kapitlet	15
2.1 Syftet med tionde kapitlet	15
2.2 Tionde kapitlet i förhållande till andra regler	16
3 Ansvarsförutsättningar enligt tionde kapitlet	19
3.1 Vem kan bli ansvarig?	19
3.1.1 Verksamhetsutövare	19
3.1.2 Fastighetsägare	24
3.2 Övergångsregler	30
3.3 Internationell jämförelse	33
4 Utformningen av ansvaret i tionde kapitlet	34
4.1 Subsidiärt	34
4.2 Skälighetsbedömning	35
4.3 Solidariskt ansvar	38
5 Övriga regler gällande fastighetsägares efterbehandlingsansvar	42
5.1 Hälsoskydd	42
5.2 Skadeståndsansvar	43
5.3 Jämförelse av ML, MB 9, 10 och 32 kapitlet	46
5.4 Hur efterbehandlingsansvaret utkrävs	47

DEL III	
6 Hur kan ansvaret regleras?	49
6.1 Undersökning av fastigheten	49
6.1.1 Fel i fastighet	49
6.1.2 Undersökningsplikten	50
6.1.3 Miljöbalksundersökningen	51
6.2 Avtal	54
6.2.1 Avtal mellan köpare och säljare	54
6.2.1.1 <i>Friskrivningar</i>	55
6.2.1.2 <i>Garantier</i>	57
6.2.1.3 <i>Regress</i>	58
6.2.2 Avtal mellan fastighetsägare och verksamhetsutövare	58
6.3 Försäkringar	60
6.3.1 Saneringsförsäkring	60
6.3.2 Privata försäkringar	61
AVSLUTNING	64

Inledning

Syfte och avgränsningar

Bakgrunden till min uppsats är att det med miljöbalkens tionde kapitel har införts ett ansvar för fastighetsägare att efterbehandla förorenade områden. Det leder till att en mängd frågor uppstår angående under vilka förutsättningar en ägare kan bli ansvarig för efterbehandling av sin fastighet och på vilket sätt ansvaret skiljer sig från det som tidigare har förekommit. Mitt ena huvudsyfte har varit att utreda i vilken utsträckning fastighetsägare, som inte själva bedriver verksamhet i allmänspråklig mening, kan bli ansvariga för efterbehandling. Perspektivet har varit att tillvarata fastighetsägarnas intressen. För att belysa efterbehandlingsansvaret för fastighetsägare, har det varit nödvändigt att även redogöra för regler som gäller för verksamhetsutövare. Jag har inriktat mig på fastighetsägares kostnadsansvar, eftersom straffrättsligt ansvar oftast endast kan bli aktuellt för verksamhetsutövare. Tyngdpunkten i uppsatsen ligger på ansvaret i miljöbalkens tionde kapitel, men jag beskriver även de andra kapitel som kan vara grund för efterbehandlingsansvar och hur reglerna förhåller sig till varandra. Dessutom har jag översiktligt beskrivit hur efterbehandlingsansvaret är utformat i USA och vissa av de europeiska länderna. Jag har också jämfört dagens efterbehandlingsansvar med det som har funnits enligt tidigare miljöskyddsförfattningar. Mitt andra huvudsyfte har varit att redogöra för vilka möjligheter fastighetsägare har att reglera ansvaret för efterbehandling vid fastighetsöverlåtelser och nyttjanderättsupplåtelser. Därför har jag diskuterat vilka fördelar och nackdelar det finns med att reglera ansvaret med hjälp av markundersökningar, avtalsklausuler och försäkringar.

Metod och material

För att uppnå målsättningen med arbetet har jag delat upp uppsatsen i tre delar. Den första delen beskriver det tidigare rättsläget på området. I den andra delen redogör jag för hur det nuvarande ansvaret för efterbehandling är utformat och i den tredje delen analyserar jag olika sätt att reglera efterbehandlingsansvaret.

Tionde kapitlets efterbehandlingsansvar för fastighetsägare utgör ett ansvar som inte har funnits tidigare. Det finns ännu inga rättsfall att ta till ledning när lagtexten skall tolkas

och det finns inte heller mycket litteratur på området. Därför har jag använt mig av en stor mängd intervjuer som källor när jag har analyserat ämnet.¹

Bakgrund

Miljöbalken², MB, trädde i kraft 1 januari 1999, och den är både en sammanställning och skärpning av den tidigare miljölagstiftningen. Ansvaret för förorenade områden är en av de delar som har skärpts och preciserats jämfört med tidigare. Innan miljöbalkens ikraftträdande fanns regler om efterbehandlingsansvar främst i miljöskyddslagen, miljöskadelagen och hälsoskyddslagen. Lagarna har upphört att gälla, men det materiella innehållet återfinns till stor del i miljöbalken. Eftersom de nya reglerna om efterbehandling bygger på de tidigare är det betydelsefullt att känna till rättsläget innan miljöbalken. De tidigare lagarnas tillämpning och doktrin ger vägledning om hur texten i miljöbalken skall tolkas.

Miljöskyddslagen reglerade miljöfarlig verksamhet och är den äldsta av de tre lagarna. Sedan lagen trädde i kraft 1969 har det funnits ett efterbehandlingsansvar för dem som utövar miljöfarlig verksamhet. Det har diskuterats om en fastighetsägare skulle ha kunnat bli ansvarig att efterbehandla inom ramen för miljöskyddslagen om ägaren hade haft en direkt personlig eller ekonomisk anknytning till verksamheten eller ett väsentligt inflytande över verksamheten. I praktiken har fastighetsägare endast blivit ansvariga för efterbehandling enligt miljöskyddslagen i förvaringsfall. Förvaringsfall föreligger när det på en fastighet förvaras avfall som skadar omgivningen. Fastighetsägaren har dock inte egentligen ansvarat i sin egenskap av ägare, utan för att han har ansetts som verksamhetsutövare, då förvaringen har betraktats som en miljöfarlig verksamhet. Det har således enligt miljöskyddslagen inte funnits ett efterbehandlingsansvar för en ägare som inte har kunnat betraktas som verksamhetsutövare i någon bemärkelse. De i sammanhanget aktuella paragraferna ur miljöskyddslagen återfinns i miljöbalkens nionde kapitel. Miljöbalkens tionde kapitel är inte taget ur miljöskyddslagen, men bygger på de principer som har växt fram med den. De två andra lagarna är mindre centrala för efterbehandlingsansvaret. Miljöskadelagen består bland annat av regler som bröts ur miljöskyddslagen och den reglerade fastighetsägarens ansvar mot enskilda skadelidanden. Miljöskadelagen var en skadeståndsrättslig lagstiftning och den återfinns huvudsakligen i miljöbalkens 32 kapitel. Det strängaste efterbehandlingsansvaret för fastighetsägare fanns i hälsoskyddslagen. En ägare kunde bli skyldig att undanröja störningar som var

¹ Lista över vilka personer som har intervjuats finns i källförteckningen.

² SFS 1998:808.

skadliga för människors hälsa. Hälsoskyddslagen gällde till skillnad från miljöbalkens tionde kapitel inte olägenheter som endast var skadliga för miljön. Sammanfattningsvis fanns det inte tidigare något ansvar enbart grundat på ägande för efterbehandling av skador på den egna fastigheten mot det allmänna om störningen inte utgjorde sanitär olägenhet. Det är ändrat i och med MB 10:3.

I miljöbalken har bestämmelser om förorenade områden givits en framträdande plats, vilket signalerar att det är ett prioriterat miljöproblem. Enligt Naturvårdsverkets uppskattningar finns det cirka 22 000 områden i Sverige som behöver undersökas eller efterbehandlas och verket beräknar att det skulle kosta 25 miljarder att efterbehandla alla skadade områden. Anslagen i statsbudgeten avgör hur mycket offentliga medel som bekostar efterbehandling. Till statsanslagen kommer de belopp kommunerna anslår.³

Statsanslag avsatta för efterbehandling 1999-2002

År	Statsanslag
1999	40 miljoner
2000	65 miljoner
2001	153 miljoner
2002	313 miljoner

I ett internationellt perspektiv har Sverige varit sent med att införa regler om förorenade områden. Det beror på att problemet med föroreningar har varit mindre påtagligt i Sverige än i länder med högt grundvattenuttag, som till exempel Danmark, Holland och Tyskland. Trots att vattentillgången i Sverige har inneburit att markföroreningar inte har märkts lika mycket som i vissa andra länder, bland annat på grund av utspädningseffekter, är marken i Sverige känslig. Marken har lågt pH, vilket till exempel innebär att metaller blir lättlösliga eftersom de övergår i jonform. Dessutom kan även utspädda gifter nå höga nivåer, om de ackumuleras i näringskedjan.⁴

Föroreningar kan förekomma i olika medier, som till exempel jord, förgiftade fabrikslokaler eller förorenade fibersediment från pappersmassaindustri.⁵ Vanliga föroreningar är spilloljor, syraslam och tungmetaller. Kostnaden för efterbehandling varierar mycket beroende på vilken typ av förorening det gäller och vilket medium som är förorenat. En oljefylld brunn kan det räcka med att tömma, medan fibersediment kan

³ Intervju Per Gullbring.

⁴ SNV rapport 4354 s 99 ff.

⁵ SNV rapport 4454 s 75.

vara mycket kostsamma att åtgärda. Helhetskostnaden för att efterbehandla en bensinstation kan vara 750 000 kr, medan ett industriområde kan kosta mer än 100 miljoner kr.⁶ Den kända saneringen efter BT Kemi har hittills kostat 60 miljoner kr.⁷

Återställning, efterbehandling och sanering är begrepp som uttrycker olika grader av reningsåtgärd. Med återställning menas att ett område skall återskapas som det var innan föroreningen, vilket ofta är omöjligt eller i vart fall orimligt. Mycket mindre långtgående är saneringen, som innebär att föroreningen avlägsnas. Det begrepp som används i lagtexten är efterbehandling. Det definieras som åtgärder som syftar till att varaktigt minska påverkan på hälsa eller miljö från föroreningar. Begreppet är vitt och omfattar både metoder som helt eliminerar föroreningen till metoder som bara begränsar föroreningens spridning.⁸ Däremot preciserar det inte vid vilken halt av förorening efterbehandling skall utlösas, eller till vilken grad reningen skall ske. I Sverige finns det inte någon officiell nivå till vilken efterbehandling skall utföras. För vissa ämnen har Naturvårdsverket fastställt gränsvärden för när det aktuella mediet bör efterbehandlas och hur rent det bör vara efter åtgärden. Marken kan antingen renas så att den lämpar sig för alla typer av verksamheter eller så att bara vissa verksamheter kan bedrivas på platsen.

Regler om efterbehandlingsansvar finns numera främst i miljöbalkens 2, 9, 10 och 32 kapitel. Ansvar i MB 2, 9 och 10 kapitlet gäller mot det allmänna medan MB 32 kapitlet gäller till förmån för enskilda skadelidanden. I MB 2 kapitlet finns allmänt utformade hänsynsregler som är tillämpliga på all verksamhet. De allmänna hänsynsreglerna fungerar som generalklausuler för miljöskyddet. Eftersom det finns specifika regler som gäller förorenade områden, kommer förelägganden om efterbehandlingsansvar förmodligen oftast inte att grundas på de allmänna hänsynsreglerna. I MB 9 kapitlet finns de bestämmelser som tidigare fanns i hälsoskyddslagen. Där finns också bestämmelser om vad som skall anses utgöra miljöfarlig verksamhet, vilket har indirekt betydelse för MB 10 kapitlet. MB 10 kapitlet gäller efterbehandlingsansvar för förorenade områden medan 32 kapitlet innehåller tidigare miljöskadelagens regler om ersättningsansvar för skada på annans fastighet.

För efterbehandlingsansvaret utgör MB 10 kapitlet den största förändringen jämfört med tidigare lagstiftning. Syftet med MB 10 kapitlet är att motverka att staten måste bekosta efterbehandling av förorenade områden. För att uppnå målet har gruppen av ansvariga utökats och ansvaret gjorts tydligare än det var tidigare. De centrala paragraferna är MB

⁶ Witalis, Lantmäteritidskriften s 20.

⁷ Prop 1997/98:45 del 1 s 572.

⁸ SNV rapport 4454 s 9.

10:2, som innebär att verksamhetsutövaren är primärt ansvarig för efterbehandling samt MB 10:3, som innebär att fastighetsägaren under vissa förutsättningar kan bli ansvarig om verksamhetsutövaren inte kan sökas. Motivet bakom ansvarsbördan är att staten vill få till stånd noggranna markundersökningar före fastighetsöverlåtelser. Undersökningen skall leda till att föroreningar upptäcks och åtgärdas på ett tidigt stadium, och att säljaren utför den efterbehandling som krävs.⁹ En okunnig eller oförsiktig köpare riskerar dock att drabbas av MB 10 kapitlet. Den tidsmässiga avgränsningen av MB 10:2 och MB 10:3 preciseras i Lag om införande av miljöbalken, MP, 8 § respektive 15 §. MB 10:2 har retroaktiv verkan från och med miljöskyddslagens ikraftträdande 1/7-1969. MP 15 § innebär att en ägare endast träffas av ansvaret i MB 10:3 om ägaren har förvärvat fastigheten efter miljöbalkens ikraftträdande 1/1-1999.

Som huvudregel är verksamhetsutövarna och fastighetsägarna solidariskt ansvariga inom respektive grupp. Det solidariska ansvaret kompliceras dock av att en individuell skälighetsbedömning skall göras för var och en av de ansvariga. Det finns en inneboende motsättning mellan att ansvaret å ena sidan kan krävas till hela beloppet av någon av de ansvariga, och att det å andra sidan skall göras en individuell skälighetsbedömning av ansvarets omfattning. Trots att grundprincipen är att verksamhetsutövarna och fastighetsägarna är solidariskt ansvariga inom grupperna, rekommenderas myndigheterna att söka vissa kategorier av ansvariga före andra. Enligt förarbetena bör först och främst den nuvarande verksamhetsutövaren sökas.¹⁰ Om det inte finns någon nuvarande eller tidigare verksamhetsutövare bör enligt praxis fastighetsägare som kan anses som verksamhetsutövare sökas, förutsatt att det gäller ett förvaringsfall.¹¹ I sista hand kan fastighetsägare i skadefall bli ansvariga. Om det inte finns någon i de olika ansvarsgrupperna som kan betala, träder i vissa fall saneringsförsäkringen in. Först när alla möjligheterna är uttömda, måste det allmänna stå för de återstående kostnaderna. Även om myndigheterna anvisas att följa ansvarsordningen, är ansvaret enligt lagtexten solidariskt inom de två huvudgrupperna. I praktiken kommer inte tillämpningen att vara så rigid som ovan. Myndigheterna kommer förmodligen förelägga den person myndigheten tycker är rimligast eller enklast att söka. Även om en av de ansvariga föreläggs att stå för efterbehandlingen, kan kostnaden på talan av den som har svarat för kostnaderna, fördelas regressvis mellan de solidariskt ansvariga.

⁹ Prop 1997/98:45 del 1 s 359.

¹⁰ Prop 1997/98:45 del 2 s 119.

¹¹ KN B 31/91.

DEL I

1 Rättsläget innan Miljöbalken

När miljöbalken skall tolkas och tillämpas är det av betydelse att känna till det tidigare rättsläget på miljöskyddsområdet, eftersom miljöbalken bygger på de äldre författningarna. Regler om efterbehandlingsansvar för fastighetsägare fanns främst i miljöskyddslagen, miljöskadelagen och hälsoskyddslagen. Efterbehandlingsansvaret kunde således vila på olika grunder. Det kunde vara offentlighetsrättsligt enligt miljöskyddslagen och hälsoskyddslagen eller civilrättsligt enligt miljöskadelagen. Numera gäller motsvarande för MB 9, 10 och 32 kapitlet. Vid tillämpning av miljölagstiftningen rör man sig mellan det civilrättsliga och det offentlighetsrättsliga området. Eftersom rättsläget i miljöretten ibland har varit oklart, har man försökt överföra principer och begrepp mellan lagarna. I sådana situationer måste ifrågasättas om begreppen är liktydiga i de olika rättsområdena. Till exempel behöver inte en undersökning enligt jordabalken ha samma omfattning som en undersökning enligt miljöbalken, eller ett ord i aktiebolagslagen ha samma betydelse i miljöbalken. Trots skillnaderna finns det stora likheter mellan det civilrättsliga och det offentlighetsrättsliga ansvaret, varför det är möjligt att dra paralleller mellan de två ansvarstyperna.

1.1 Miljöskyddslagen

Miljöfarlig verksamhet reglerades i miljöskyddslagen¹², ML. Sedan miljöskyddslagen trädde i kraft 1/7-1969 har verksamhetsutövare kunnat bli ansvariga för efterbehandling av alla typer av miljöskador som deras verksamhet har orsakat. Bakgrunden till miljöskyddslagen var det ansvar för vattenföroreningar som fanns i äldre vattenlagen¹³ och det ansvar för andra typer av immissioner som hade växt fram i grannelagsrätten.¹⁴ Begreppet miljöfarlig verksamhet definierades i ML 1 §. Som miljöfarlig verksamhet räknades enligt ML 1 § 1 st 1 alltid utsläppande av avloppsvatten, fast ämne eller gas från mark, byggnad eller anläggning i vattenområde. Om verksamheten kunde leda till förorening av mark eller vattenområde räknades enligt ML 1 § 1 st 2 också annan användning av mark, byggnad eller anläggning. Som miljöfarlig verksamhet räknades enligt ML 1 § 1 st 3 dessutom annan typ av användning av mark, byggnad eller anläggning om den medförde en störning av omgivningen som var mer än helt tillfällig.

¹² SFS 1969:387.

¹³ SFS 1918:523. NJA II 1942 s 79 f.

¹⁴ Prop 1969:28 s 41.

Rekvisiten "omgivning" och "tillfällig" var specifika för ML 1 § 1 st 3. Med "omgivning" menades allt som låg utanför den anläggning där verksamheten bedrevs, vilket innebar att en plats mycket långt bort från störningskällan kunde räknas som omgivning. Däremot var det oklart om alla som drabbades blev sakägare.¹⁵ Att en verksamhet betraktas som miljöfarlig behövde inte innebära att den var farlig för miljön, utan det räckte att den kunde påverka omgivningen i miljöskyddslagens bemärkelse. Även uttrycket verksamhet bestämdes av huruvida omgivningen kunde påverkas, och inte av den grad av aktivitet som skedde på fastigheten.

Enligt ML 5 § 1 st skulle den som utövade miljöfarlig verksamhet iaktta de försiktighetsmått som skäligen kunde fordras för att avhjälpa olägenhet. Att uttrycket "avhjälpa olägenheter" innebar ett krav på efterbehandling utvecklades i praxis. Med verksamhetsutövare menades alla som använde fast egendom på ett sätt som kunde medföra störning för omgivningen, vare sig det var en privatperson eller näringsidkare.¹⁶ Däremot innebar ML 5 § 1 st inget efterbehandlingsansvar för en fastighetsägare som inte kunde betraktas som verksamhetsutövare i någon bemärkelse. För att avgöra vilka skyddsåtgärder som enligt ML 5 § 1 st skäligen kunde krävas av en verksamhetsutövare fanns två hjälpregler. Dels skulle omfattningen av ansvaret bestämmas med utgångspunkt i vad som var tekniskt möjligt vid verksamhet av det slag som var ifråga och med beaktande av allmänna och enskilda intressen enligt ML 5 § 2 st. Dels skulle vid avvägningen mellan intressena särskild hänsyn tas till beskaffenheten av det område som kunde bli utsatt för störningar, vilken nytta den berörda verksamheten hade, samt vilken kostnad skyddsåtgärden medförde enligt ML 5 § 3 st. Miljöskyddslagen föreskrev alltså ett krav för verksamhetsutövare att avhjälpa olägenheter i den omfattning det kunde anses skäligt med tanke på tillgänglig teknik, nyttan av åtgärden och kostnaden för densamma. När fastighetsägare i förvaringsfall blev ansvariga, var det svårare att avgöra vad som var skäligt att kräva, eftersom meningen var att kostnaderna skulle läggas på produktionen. I praxis har det ansetts skäligt att ägaren bekostar att avfallet på fastigheten tas om hand.¹⁷

År 1989 lades ytterligare en mening till ML 5 § 1 st. Enligt den tillagda texten skulle skyldigheten att avhjälpa olägenheter kvarstå även efter det att verksamheten hade upphört. Den tidigare formuleringen av ML 5 § lämnade öppet om verksamhetsutövaren var skyldig att avhjälpa olägenheter även efter att verksamheten avslutats. I betänkandet "Bättre miljöskydd II" ansågs att även den första skrivningen innefattade ett efterbehandlingsansvar, som i och med att det inte preskriberas, kvarstod även efter att

¹⁵ Bjällås s 22.

¹⁶ Prop 1969:28 s 264.

¹⁷ Bjällås s 209.

verksamheten har upphört.¹⁸ Även i förarbetena till ändringen ansåg föredraganden att det gällande rättsläget endast förtydligades och kodifierades.¹⁹ I enlighet med den uppfattningen avgjorde koncessionsnämnden att verksamhetsutövaren Ncb skulle återställa ett vattenområde utanför fabriken, trots att verksamheten hade lagt ned.²⁰ I Klippanmålet²¹ kom Regeringsrätten till motsatt uppfattning. Rätten ansåg att det var först i och med ändringen av ML 5 § den 1 juli 1989 som ett efterbehandlingsansvar även efter att verksamheten hade upphört eller överlåtits²² kunde uppträda.²³ Numera har Klippandomen inte längre någon prejudicerande betydelse för den tidsmässiga avgränsningen av verksamhetsutövarens efterbehandlingsansvar, eftersom MB 10:2 är retroaktiv.²⁴

Enligt miljöskyddslagen fick tillsynsmyndigheten först fastställa vem som var rätt adressat för efterbehandlingsansvaret. Därefter fick avgöras om, och i så fall vilken omfattning, det var skäligt att ålägga adressaten ansvar. Verksamhetsutövare och fastighetsägare som i förvaringsfall ansågs vara verksamhetsutövare, kunde bli ansvariga. Om verksamheten fortfarande pågick med en och samma verksamhetsutövare var det självklart den som skulle sökas, men om det hade funnits flera verksamhetsutövare eller verksamheten hade lagt ned eller överlåtits, var det mer osäkert. Till skillnad från miljöbalken fanns det i miljöskyddslagen ingen regel om att någon skulle svara framför en annan, eller om solidariskt ansvar. Lagrådet menade att tillsynsmyndigheten borde söka den som bedrev verksamheten när olägenheterna uppkom.²⁵ Enligt Bjällås och Rahm borde i stället den senaste verksamhetsutövaren ansvara då denna fick anses ha övertagit både rättigheter och skyldigheter som följde av ett tillstånd att bedriva verksamheten.²⁶ I RÅ 1997 ref 12 del II avgjordes att den som hypotetiskt skulle ha varit skyldig att söka tillstånd att bedriva verksamheten, också skulle vara den som skulle anses som verksamhetsutövare vid ett föreläggande. En exploatör som genom sin verksamhet aktiverade en förorening kunde också bli efterbehandlingskyldig. I likhet med miljöbalken hade verksamhetsutövaren i vissa fall bevisbördan i miljöskyddslagen. Om det fanns objektiva skäl för att tro att en skyddsåtgärd behövdes, var det verksamhetsutövaren som fick bevisa att den var onödig.²⁷ Fastighetsägaransvar enligt

¹⁸ SOU 1983:20 s 66.

¹⁹ Prop 1987/88:85 s 218.

²⁰ Bjällås 204. KN 60/90.

²¹ RÅ 1996 ref 57.

²² Klippanbolaget menade att ordet "upphört" i ML 5 § 1 st inte täckte in situationer då verksamheten överlåtits. Eftersom Regeringsrätten fann att Klippanbolaget inte var efterbehandlingsansvarigt, avgjordes inte frågan i domen.

²³ Wahlgren s 247.

²⁴ Se avsnitt 3.2.

²⁵ Prop 1987/88:85 s 339 f.

²⁶ Bjällås s 205.

²⁷ Bjällås s 27.

miljöskyddslagen var tänkbart i tre olika situationer. Främst var det då fastighetsägaren ansågs som verksamhetsutövare enligt ML 1 § 1 st, 2. Dessa förvaringsfall har utvecklats i ett flertal avgöranden i Koncessionsnämnden och Regeringsrätten. Enligt vissa förarbeten skulle fastighetsägaren eventuellt också ha kunnat bli ansvarig om han antingen hade en direkt personlig eller ekonomisk anknytning till verksamheten, eller om han hade ett väsentligt inflytande över verksamheten. Det finns dock ingen praxis där ansvaret bygger på detta, men Koncessionsnämnden har använt rekvisiten som argument i skälighetsbedömningen enligt ML 5 § 2 och 3 st.²⁸

En avfallsdeponi eller förvaring av kemikalier som utgjorde risk för förorening, betraktades som miljöfarlig verksamhet enligt ML 1 § 1 st 2. I KN 12/74 fastslogs att även efter att deponeringen avslutats utgjorde avfallsdeponier pågående miljöfarlig verksamhet, på grund av att deponin fortfarande påverkade miljön. Det innebar att verksamhetsutövaren hade ett efterbehandlingsansvar enligt ML 5 § 1 st för dylik förvaring. För att någon skulle anses som verksamhetsutövare enligt ML 5 § , krävdes vanligtvis att personen hade en stark anknytning till verksamheten. I fall där den aktiva verksamheten var avslutad, men förvaringen på fastigheten utgjorde en risk frångicks det kravet och fastighetsägaren ansågs som verksamhetsutövare, eftersom det var ägaren som för närvarande använde marken till miljöfarlig verksamhet. ML 1 § 1 st 2 motsvaras numera av MB 9:1, 2 och miljöskyddslagens praxis i förvaringsfall gäller fortfarande.

Så länge som en verksamhetsutövare finns på plats anses fastighetsägaren inte som verksamhetsutövare i förvaringsfallen. Det är först när till exempel hyres- eller arrendetiden går ut som ägaren kan anses bedriva miljöfarlig verksamhet. Dessutom tyder praxis på att den aktiva verksamhetsutövaren bör sökas före fastighetsägare i förvaringsfall.²⁹ När omfattningen av fastighetsägarens ansvar för efterbehandling har avgjorts i förvaringsfallen, har en skälighetsavvägning enligt ML 5 § 2 och 3 st gjorts. I skälighetsavvägningen har fastighetsägarens anknytning till verksamheten varit viktig för bedömningen.

I rättstillämpningen har gjorts skillnad på skadefall och förvaringsfall. Vid förvaringsfall förvaras föroreningen på fastigheten, till exempel i cisterner, brunnar eller i form av deponier. När det i stället är själva marken som är förorenad, har fastighetsägaren inte ansetts vara verksamhetsutövare, eftersom den miljöfarliga verksamheten inte längre pågår. Skillnaden är att förvaringen i förvaringsfall fortfarande påverkar miljön, medan det i skadefall är själva miljön som är förorenad. Förorenad mark ses som en skada av

²⁸ KN B 31/91.

²⁹ KN B 31/91. Se avsnitt 3.1.1.

tidigare miljöfarlig verksamhet, och inte som verksamhet i sig själv. Det har diskuterats om förorenade fibersediment har utgjort skadefall eller förvaringsfall.

Koncessionsnämnden har dock inte ansett att själva fiberbanken har kunnat betraktas som en självständig verksamhet.³⁰

Miljöskyddslagen har betydelse för dagens rättsläge trots att lagen har upphört att gälla. Många av miljöbalkens regler om efterbehandling bygger på miljöskyddslagen. Av den orsaken ger praxis från miljöskyddslagen ledning för hur miljöbalken skall tillämpas.³¹ Miljöskyddslagens regler är främst överförda till MB 2 och 9 kapitlet.³² MB 9 kapitlets definition av miljöfarlig verksamhet har utvidgats något jämfört med definitionen i ML 1 § 1 st 3, eftersom rekvisitet att störningar inte omfattas om de är helt tillfälliga har tagits bort. Eftersom kraven för att en verksamhet skulle anses som tillfällig var höga, är det ingen betydelsefull ändring. Även MB 10 kapitlet utgår från efterbehandlingsansvaret ur miljöskyddslagen, men skärper och lägger till nya moment som exempelvis fastighetsägaransvar även i skadefall, det vill säga andra fall än förvaringsfall. Förutom att miljöskyddslagen utgör grunden för många av dagens regler för efterbehandling, kan miljöskyddslagen ha relevans för dagens efterbehandlingsansvar eftersom den fortfarande skall tillämpas på de mål och ärenden som har påbörjats innan miljöbalken trädde ikraft.³³

1.2 Miljöskadelagen

Miljöskadelagen³⁴, MskL, var en skadeståndsrättslig lagstiftning som reglerade fastighetsägarnas och verksamhetsutövarnas ansvar för miljöskador mot enskilda skadelidanden. Ägaren kunde endast bli ansvarig om han lät bedriva verksamheten. Med det menades inte att ägaren skulle kunna betraktas som verksamhetsutövare, men att verksamheten bedrevs för ägarens räkning. Ansvaret var strikt för skador som inte kunde betraktas som allmänt accepterade. Enbart skador utanför den anläggning som var upphov till skadan omfattades av ansvaret. Till skillnad från miljöskyddslagen gällde miljöskadelagen även skador som hade uppstått ur en helt tillfällig verksamhet. När miljöskadelagen trädde i kraft ersatte den vissa regler i miljöskyddslagen och 3 kapitlet jordabalken, samt kodifierade oskrivna regler från grannelagsrätten.³⁵ I den mån miljöskadelagen är en överföring respektive kodifiering, gäller miljöskadelagen och

³⁰ KN 34/87.

³¹ Prop 1997/98:45 del 1 s 327.

³² Full förteckning över vilka paragrafer som är överförda finns i prop 1997/98:45 del 2 s 413 ff.

³³ Lag (1998:881) om införande av miljöbalken 6 §.

³⁴ SFS 1986:225.

³⁵ Prop 1985/86:83 s 36.

därmed även MB 32 kapitlet för miljöskadefall som uppkommit före 1986. I andra fall gäller miljöskadelagen för skador som har uppträtt efter att lagen trädde i kraft, förutsatt att den störande verksamheten inte upphörde innan dess.³⁶ Större delen av miljöskadelagen har numera överförts till 32 kapitlet miljöbalken.³⁷ Det innebär att det inte har någon betydelse för tillämpningen av reglerna om ett skadefall har uppkommit före eller efter miljöbalkens ikraftträdande.

1.3 Hälsoskyddslagen

I hälsoskyddslagen³⁸, HskL, fanns de strängaste reglerna för fastighetsägarens efterbehandlingsansvar. Hälsoskyddet omfattade regler om hur sanitära olägenheter skulle förhindras och undanröjas. Med sanitär olägenhet menades en störning som kunde vara skadlig för människors hälsa, och som inte var ringa eller helt tillfällig.³⁹ Hälsoskyddslagen föreskrev att ägare eller nyttjanderättsinnehavare till berörd egendom skulle vidta åtgärder för att hindra uppkomsten av eller eliminera sanitära olägenheter. Eftersom föroreningar ofta är sanitära olägenheter innebar detta ett efterbehandlingsansvar, men ansvaret gällde endast föroreningar som påverkade människors hälsa. Hälsoskyddslagen upphävdes när miljöbalken trädde i kraft.⁴⁰

³⁶ SNV rapport 4354 s 54.

³⁷ MskL 1-11 §§ motsvarar MB 32:1-11 §§. MskL 12-14 §§ återfinns i MB 20 respektive 25 kapitlet.

³⁸ SFS 1982:1080.

³⁹ HskL 1 §.

⁴⁰ Lag (1998:881) om införande av miljöbalken 2 § 7.

DEL II

2 Introduktion till tionde kapitlet

2.1 Syftet med tionde kapitlet

När texten i miljöbalken skall analyseras är det viktigt att känna till målen bakom miljöbalken av två orsaker. För det första innehåller balken viss helt ny lagstiftning. Det innebär att många frågor måste lösas med stöd av målen bakom reglerna, eftersom de inte finns lösta i rättspraxis. För det andra är miljöbalken bitvis oklar, och lämpar sig bättre för ändamålstolkning än bokstavstolkning. För att finna målen bakom MB 10 kapitlet, måste dels målen bakom balken som helhet studeras och dels de mål som är specifika för MB 10 kapitlet. Målen bakom balken som helhet kan utläsas av MB 1 kapitlet som behandlar "Miljöbalkens mål och tillämpningsområde" och av förarbetena till MB 1 kapitlet. MB 1 kapitlet utgör en värderingsgrund att utgå ifrån när de följande kapitlen tillämpas. Balken skall enligt MB 1:1 främja en hållbar utveckling och tillförsäkra framtida generationer en god miljö. Hållbar utveckling betyder att naturen har ett skyddsvärde och att brukande av naturen är förenat med ett ansvar att förvalta naturen väl. I MB 1:1 nämns särskilt att miljöbalken skall tillämpas så att människors hälsa och miljön skyddas från skador och olägenheter orsakade av bland annat föroreningar. Att uttrycket "skall" används innebär att det är mer än en lös målsättning, även om paragrafen inte stöds av sanktioner. Miljöbalkens första kapitel kan således påverka hur reglerna i MB 10 kapitlet tolkas i rättstillämpningen, eftersom det anger de bakomliggande målen med reglerna.

MB 10 kapitlet behandlar specifikt ansvaret för förorenade områden. Syftet med kapitlet är att det allmänna inte skall behöva bekosta att förorenade områden undersöks och efterbehandlas.⁴¹ En fördel med att lägga kostnaden för efterbehandling på privata subjekt är det leder till att åtgärder mot föroreningar ofta sätts in på ett tidigare stadium. I miljövård är förebyggande metoder billigare och mer effektiva än reparativa metoder. Det är en fördel som är mer tydlig när ansvaret läggs på verksamhetsutövaren, än när det kanaliseras till fastighetsägaren, eftersom verksamhetsutövaren är den som har störst möjlighet att förhindra att verksamheten ger upphov till föroreningar.

⁴¹ Prop 1997/98:45 del 1 s 359.

2.2 Tionde kapitlet i förhållande till andra regler

För att få en heltäckande bild av efterbehandlingsansvaret enligt miljöbalken måste även regler som ligger utanför MB 10 kapitlet beaktas. Andra regler kan antingen påverka tillämpningen av MB 10 kapitlet eller innebära fristående förpliktelser för efterbehandling. Som jag har redogjort för ovan, kan MB 1 kapitlet inverka på hur reglerna i MB 10 kapitlet tolkas och tillämpas eftersom det anger målen. MB 2 kapitlet innehåller balkens allmänna hänsynsregler. Hänsynsreglerna skall tillämpas på all verksamhet och alla åtgärder som inte är av försumbar betydelse, om de riskerar att orsaka olägenhet för miljön. Det saknar betydelse om det är en privatperson eller näringsidkare som vidtar åtgärden.⁴² Paragraferna MB 2:1, 2:3, 2:7 och 2:8 är relevanta för efterbehandlingsansvaret, och hänsynsreglerna kan dels utgöra självständiga ansvarsgrunder för verksamhetsutövare och dels fungera som utgångspunkt för ansvarsbedömningen enligt MB 10 kapitlet. Eftersom reglerna fastställer verksamhetsutövarens ansvar, har de en indirekt betydelse för det subsidiära fastighetsägaransvaret.

Av MB 2:1 följer att den som skall vidta eller har vidtagit en åtgärd är verksamhetsutövare om åtgärden inte är av försumbar betydelse i det enskilda fallet. Verksamhetsutövaren har bevisbördan för att förpliktelserna enligt MB 2 kapitlet är uppfyllda vid tillsyns- och tillståndsfrågor. Verksamhetsutövaren har däremot inte bevisbördan vid skadestånds- eller straffrättsliga processer. I MB 2:3 fastslås att alla som vidtar eller skall vidta en åtgärd skall utföra de försiktighetsmått som behövs för att motverka att åtgärden medför olägenhet för människors hälsa eller för miljön. Försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en åtgärd kan medföra olägenhet, vilket är ett uttryck för försiktighetsprincipen. En verksamhetsutövare faller alltid under paragrafen, vilket innebär att en markexploator måste beakta försiktighetsprincipen. En fastighetsägare som tänker vidta åtgärder som ökar belastningen på ett område, kan bli skyldig att först efterbehandla med tillämpning av paragrafen.⁴³ Den stränga försiktighetsprincipen mildras av en skälighetsbedömning i MB 2:7. Enligt MB 2:7 gäller principen endast i den mån det inte kan anses oskäligt att uppfylla den. En avvägning skall göras mellan vilken nytta ett försiktighetsmått har för miljön, och vilken kostnad det betingar. Skälighetsavvägningen enligt MB 2:7 kan inte leda till att bevisbördan ändras, men den kan däremot påverka vilka krav som ställs för att bevisbördan skall anses uppfylld.⁴⁴ MB 2:8 är en vidareutveckling av MB 2:3. I MB 2:8 fastslås att den som med en åtgärd har givit upphov till en olägenhet för miljön,

⁴² Prop 1997/98:45 del 1 s 205.

⁴³ Prop 1997/98:45 del 1 s 360.

⁴⁴ Prop 1997/98:45 del 1 s 210.

ansvarar för att olägenheten avhjälpas tills dess att den har upphört. Skyldigheten att avhjälpa en olägenhet kvarstår oavsett om verksamheten till exempel är avslutad eller har sålts vidare. Ansvaret avser kostnaderna för avhjälpandet och dess omfattning avgörs vid en skälighetsavvägning enligt MB 10:4 istället för enligt MB 2:7. MB 2:8 bygger på principen att förorenaren betalar, *polluter pays principle*.⁴⁵ När förorenaren får ta ansvar för att förebygga och avhjälpa de skador han orsakat minimeras utsläppen och föroreningar tas om hand på ett tidigt stadium. Vid kommersiell produktion kommer dessutom kostnaden för föroreningen avspeglas i den aktuella varans pris. Både MB 2 och 10 kapitlet kan läggas till grund för efterbehandlingsansvar.⁴⁶ Det tionde kapitlet är mer utförligt och i kapitlet finns, förutom regler om verksamhetsutövers ansvar, även regler om fördelning av ansvaret och ansvar för fastighetsägare. Förelägganden kommer normalt att grundas på MB 10 kapitlet enligt principen *Lex Specialis*. Om det blir en kollision mellan tillämpningen av MB 2:8 och 10 kapitlet, har MB 10 kapitlet företräde.⁴⁷ I förarbetena påminner regeringen dock om att ansvaret även regleras i MB 2 kapitlet.⁴⁸ Det innebär att den som inte faller under reglerna i MB 10 kapitlet, kan förpliktas att avhjälpa en skada med stöd av MB 2 kapitlet.

I MB 9 kapitlet finns regler för miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. MB 9:1 är betydelsefull för efterbehandlingsansvaret eftersom paragrafen definierar begreppet miljöfarlig verksamhet. Begreppet återkommer i Lag om införande av miljöbalken 8 § och är dessutom ett nyckelbegrepp i miljöskyddslagens praxis, vilken ligger till grund för bestämmelserna i MB 9 och 10 kapitlet. Däremot återfinns inte begreppet miljöfarlig verksamhet i själva MB 10 kapitlet. I stället används begreppet verksamhet.⁴⁹ Om en verksamhet betraktas som miljöfarlig har med dess påverkan på miljön att göra, och inte huruvida den till exempel är kommersiell eller sker i stor skala. Det är främst MB 9:1, 2 som är relevant för fastighetsägare. Enligt MB 9:1, 2 avses med miljöfarlig verksamhet användning av mark, byggnader och anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön eller genom förorening av mark, luft, vattenområde eller grundvatten. En viktig konsekvens av att MB 9 kapitlet bygger på den tidigare miljöskyddslagen är att fastighetsägare i förvaringsfall fortfarande anses utöva miljöfarlig verksamhet och faller därmed under regelverket för verksamhetsutövare. Tolkningen har skett med stöd av ML 1 § 1 st 2 som numera motsvaras av MB 9:1, 2. Vem som helst kan anses ha använt en fastighet på ett sätt som innebär miljöfarlig verksamhet, men det är endast verksamhetsutövare, fastighetsägare och tomträttsinnehavare som kan

⁴⁵ Prop 1997/98:45 del 1 s 233 ff.

⁴⁶ Prop 1997/98:45 del 1 s 207.

⁴⁷ Prop 1997/98:45 del 2 s 26.

⁴⁸ Prop 1997/98:45 del 2 s 118.

⁴⁹ Se avsnitt 3.2.

föreläggas efterbehandlingsansvar enligt MB 10 kapitlet. Andra kategorier ansvarar för efterbehandling enligt de allmänna hänsynsreglerna. Förutom det ovan nämnda förvaringsfallet, som grundas på MB 9:1, 2, borde även MB 9:1, 3 kunna bli tillämplig på fastighetsägare. Där sägs att användning av en fastighet på ett sätt som kan medföra olägenhet för omgivningen genom buller, skakningar, ljus och dylikt betraktas som miljöfarlig verksamhet. Jag har inte stött på något rättsfall där en fastighetsägare på den grunden har ansetts som verksamhetsutövare och därför har fått ansvara för efterbehandling. Det kanske kan bero på att den typen av störningar sällan leder till behov av efterbehandling. Förutom att MB 9 kapitlet definierar begreppet miljöfarlig verksamhet, har det betydelse för efterbehandlingsansvaret på grund av att det innehåller de tidigare reglerna ur hälsoskyddslagen. Reglerna om hälsoskydd kan utgöra en självständig grund för efterbehandlingsansvar. Fastighetsägare eller verksamhetsutövare kan enligt MB 9:9, 2 st åläggas att undanröja olägenheter för människors hälsa. Privatpersoner som har lidit skada på grund av förorening, kan inte framställa anspråk med stöd av MB 10 kapitlet. De kan i stället kräva skadestånd grundat på MB 32 kapitlet. Skadeståndansvariga är bland andra fastighetsägare och verksamhetsutövare.

Vid sidan av miljöbalken skall annan relevant lagstiftning tillämpas på verksamhet som kan orsaka olägenhet för miljön eller människors hälsa.⁵⁰ En åtgärd kan alltså vara otillåten enligt miljölagstiftning utanför miljöbalken, även om åtgärden inte har några sanktioner enligt miljöbalken. Exempel på sådan lagstiftning är vattenlagen⁵¹ och väglagen⁵². Ett annat exempel är plan och bygglagen⁵³, men den har hittills inte haft någon större betydelse för efterbehandlingsfrågor. JB 3 kapitlet, som behandlar grannars rättsförhållanden, skulle kunna innebära ett slags efterbehandlingsansvar. Kapitlet är dock underställt den övriga miljölagstiftningen, och tillämpas sällan. Överlappande regelverk kommer oftast att kunna tillämpas parallellt eftersom de olika författningarna har skilda syften.⁵⁴ Om lagarna leder till motsägande resultat, till exempel att olika personer utpekas som ansvariga, skall allmänna lagvalsprinciper avgöra vilken författning som skall tillämpas. Det innebär att grundlag gäller framför lag, lag gäller framför förordning och speciallag gäller framför allmän lag.⁵⁵ För det fall att normhierarkin inte avgör vilken författning som skall vara bestämmande, skall speciallag tillämpas före mer generell lag. Sammanfattningsvis måste många regler utanför det centrala MB 10 kapitlet beaktas, när efterbehandlingsansvaret för fastighetsägare och verksamhetsutövare skall avgöras. Viktigast är MB 1, 2, 9 och 32 kapitlet.

⁵⁰ MB 1:3.

⁵¹ SFS 1983:291.

⁵² SFS 1971:948.

⁵³ SFS 1887:10.

⁵⁴ Prop 1997/98:45 del 1 s 191.

⁵⁵ Prop 1997/98:45 del 1 s 192.

3 Ansvarsförutsättningar enligt tionde kapitlet

Reglerna i MB 10 kapitlet blir tillämpliga om en byggnad, anläggning eller ett mark- eller vattenområde är så förorenat att området kan medföra skada eller olägenhet för miljön eller människors hälsa.⁵⁶ Enligt MB 29:6 kan tillsynsmyndigheten ge föreläggande om efterbehandling av det skadade området. Ansvarig för efterbehandling är verksamhetsutövare enligt MB 10:2 eller fastighetsägare enligt MB 10:3. Av MB 10:8, 1 st följer att den som kan bli ansvarig för efterbehandlingskostnader, också kan föreläggas att bekosta utredning om i vilken mån fastigheten är förorenad.

3.1 Vem kan bli ansvarig?

3.1.1 Verksamhetsutövare

10:2 *Ansvarig för efterbehandling av sådana områden, byggnader eller anläggningar som anges i 1 § är den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till föroreningen (verksamhetsutövare).*

I första hand är verksamhetsutövaren ansvarig för efterbehandling. Verksamhetsutövare är enligt MB 10:2 alla som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till föroreningen. Till skillnad från hänsynsreglerna finns det i MB 10 kapitlet inte någon begränsning att åtgärder som är försumbara inte räknas som åtgärder.⁵⁷ I stället får det faktum att verksamhetsutövaren endast i mindre utsträckning har bidragit till föroreningen betydelse i skälighetsbedömningen enligt MB 10:4 och i regeln om solidariskt ansvar enligt MB 10:6. Begreppet verksamhet har i praxis från miljöskyddslagen fått en mycket vid betydelse och verksamhet behöver inte betyda att någon mänsklig aktivitet sker.⁵⁸ Miljöskyddslagen använde sig av begreppet "miljöfarlig verksamhet", medan terminologin i miljöbalken omväxlande är "verksamhet" och "miljöfarlig verksamhet". Eftersom miljöbalkens efterbehandlingsansvar bygger på det ansvar som utvecklats under miljöskyddslagen, råder en viss begreppsförvirring. Den har antagligen mest en teoretisk betydelse, eftersom "verksamhet" och "miljöfarlig verksamhet" i de flesta situationer kommer att beteckna samma sak på grund av den vida definitionen av miljöfarlig verksamhet.

⁵⁶ MB 10:1.

⁵⁷ Jämför MB 2:1,1 st med MB 10:2.

⁵⁸ Bjällås s 20.

Vid prövning av tillstånd och villkor samt vid tillsyn är verksamhetsutövaren skyldig att visa att hans verksamhet har bedrivits i enlighet med de allmänna hänsynsreglerna. Den omvända bevisbördan följer av MB 2:1, 1 st och den innebär att verksamhetsutövaren kan belastas bevisbördan i frågor som gäller efterbehandling enligt MB 2:8. Bevisbördans placering i MB 10 kapitlet är mer komplicerad. Där får man avgöra vem som har bevisbördan enligt vanliga principer. Det innebär att i de fall då det inte finns någon uttrycklig regel om bevisbördans placering, får den avgöras från fall till fall i praxis. Ofta anser domstolen att den som har åberopsbördan också har bevisbördan. I vissa av paragraferna i MB 10 kapitlet finns uttryckliga regler gällande bevisbördans placering. För att undantaget från det solidariska ansvaret i MB 10:6, 1 st skall bli tillämpligt, måste verksamhetsutövaren visa att hans bidrag till föreningen är så obetydligt att det inte ensamt motiverar efterbehandling. Även i skälighetsbedömningen enligt MB 10:4, 1 st, sista meningen, är det verksamhetsutövaren som måste visa att han endast har bidragit till föreningen i begränsad mån. I de övriga paragraferna är det mer oklart och det finns ännu inga rättsfall att ta till ledning på området. Som en följd av MB 2:1 kan bevisbördan sannolikt placeras på verksamhetsutövaren om MB 10:2 skulle föranleda bevisfrågor som också är tillsynsfrågor, och som gäller huruvida MB 2 kapitlet har följts. Om det som är oklart inte behandlas i MB 2 kapitlet, till exempel vem som skall anses som verksamhetsutövare, är det mer sannolikt att myndigheten har bevisbördan eftersom det inte finns någon bevisbörderegler i MB 10:2. I MB 10:4, förutom 1 stycket sista meningen, kommer det oftast inte bli aktuellt att någon av parterna får bevisbördan, då paragrafen reglerar en skälighetsavvägning.

Eftersom alla eventuella verksamhetsutövare skall sökas innan fastighetsägaren kan krävas att efterbehandla, är det betydelsefullt att klargöra vilka personer som anses som verksamhetsutövare. Bedömningen av vem som skall anses som verksamhetsutövare kompliceras av att det kan vara både flera olika fysiska personer och bolag inblandade. Det finns inga klara riktlinjer för hur avgränsningen skall göras av vilka i en viss verksamhet som skall anses som verksamhetsutövare. Koncessionsnämnden har ansett att verksamhetsutövare är den som har faktisk och rättslig möjlighet att ingripa mot föreningen.⁵⁹ Den som kan kontrollera verksamheten är alltså verksamhetsutövaren. En annan frågeställning är vilken av flera identifierade verksamhetsutövare, som myndigheterna skall rikta ett föreläggande mot. Om någon verksamhetsutövare fortfarande driver verksamheten, bör tillsynsmyndigheten enligt förarbetena söka den verksamhetsutövaren i första hand.⁶⁰ Rekommendationen utgör inte någon rättighet som

⁵⁹ KN 1/92 och KN 15/95.

⁶⁰ Prop 1997/98:45 del 2 s 119.

en tidigare verksamhetsutövare kan åberopa, utan ansvaret mellan verksamhetsutövarna är solidariskt.

Även om en person inte är näringsidkare eller endast har stått för en mindre del av föreningen, kan personen betraktas som verksamhetsutövare. En exploatör anses som verksamhetsutövare på den grunden att han är den som för tillfället bedriver verksamhet på området. Exploatören kan dessutom betraktas som utövare av miljöfarlig verksamhet enligt MB 9:1, trots att han inte har bidragit till föreningarna, utan bara har upptäckt dem. En fastighetsägare anses vara verksamhetsutövare vid förvaringsfall, och kan således få ansvara för efterbehandling enligt MB 2:8 eller 10:2. När en fastighetsägare även tillhör kategorin verksamhetsutövare, behandlas ägaren enligt de strängare reglerna för verksamhetsutövare. När jag skriver fastighetsägare i uppsatsen, menar jag en ägare som inte också är verksamhetsutövare. Om fastighetsägaren har aktiverat en förening genom sina åtgärder på fastigheten, behöver man inte avgöra om det är ett förvaringsfall eller ett skadefall, eftersom fastighetsägaren i dylika fall också är verksamhetsutövare enligt både gammal och ny lagstiftning.⁶¹

Rättsfallen KN B 31/91 och RÅ 1997 ref 12 del I är vägledande för fastighetsägarens ansvar i förvaringsfall. I KN B 31/91 fann Koncessionsnämnden att ägarna utövade miljöfarlig verksamhet då det fanns tankar med lösningsmedel uppställda på fastigheten. Ägarna förelades med stöd av ML 5 § att sanera tankarna. I RÅ 1997 ref 12 del I hade ägarna köpt fastigheten av ett konkursbo. Efter förvärvet upptäckte de att det fanns olja i en brunn på fastigheten. Ägarna blev skyldiga att forsla bort oljan på grund av att de ansågs utöva miljöfarlig verksamhet. KN B 31/91 indikerar att fastighetsägare i förvaringsfall inte bör sökas om den förorenande verksamhetsutövaren fortfarande kan sökas. I fallet skrev Koncessionsnämnden att den prövade om ägarna kunde anses som verksamhetsutövare, eftersom det inte längre fanns någon företrädare för det bolag som faktiskt hade utövat verksamheten.⁶² Det är svårt att dra slutsatser i den frågan ur RÅ 1997 ref 12 del I. Ägarna åberopade i överklagandet att den som var ansvarig för deponeringen borde föreläggas att forsla bort oljan. Trots det tog vare sig Koncessionsnämnden eller Regeringsrätten upp vilken betydelse det hade för kravet mot ägarna att förorenaren var försatt i konkurs. Därför är det oklart om föreläggandet mot ägarna berodde på att rätten ansåg att verksamhetsutövaren inte kunde sökas eller på att omständigheten inte hade relevans för avgörandet. I skälighetsbedömningen i KN B 31/91 fäste nämnden betydelse vid att en av de nuvarande fastighetsägarnas far hade haft ekonomisk anknytning till den aktiva verksamhet som tidigare hade bedrivits.

⁶¹ Darpö, SvJT s 881.

⁶² KN B 31/91.

Det tycker jag är en mycket svag grund för att anse att ägaren har anknytning till verksamheten. Att ägarna fick fastigheten delvis som gåva kan ha varit en bidragande orsak till bedömningen. I beslutet tog Koncessionsnämnden också upp att ägarna hade känt till att det fanns tankar på fastigheten när de förvärvade den och att de hade flyttat på tankarna. I beslutet ställdes krav på att det skulle vara utrett att det fanns ett behov av de åtgärder myndigheten föreslagit. Även i miljöbalken finns ett krav på behov i MP 8 §, men det är osäkert om den bestämmelsens rekvisit kan utgöra en begränsning på fall där inte paragrafens retroaktiva möjlighet behöver användas. I MB 10:1 är kravet att föreningen skall kunna medföra olägenhet. Det är möjligt att det ställer lägre krav på utredningen än när man skall visa att det finns ett behov enligt MP 8 §. I RÅ 1997 ref 12 del I ställde koncessionsnämnden låga krav på utredning av att det förelåg ett behov. Där nöjde sig nämnden med att konstatera att oljan i urinbrunnen på sikt kunde medföra att omgivningen förorenades. Det liknar det nuvarande ansvaret i MB 10:2. I Regeringsrättens motivering i RÅ ref 12 del I verkar det som att kravet på behov är kopplat till om en verksamhet skall anses som miljöfarlig. Om verksamheten klassificeras som miljöfarlig finns det också ett behov av åtgärder. I RÅ 1997 ref 12 del I ålades fastighetsägarna ett ansvar trots att de inte hade känt till föreningen vid förvärvet och inte heller hade någon anknytning till verksamheten. Redan innan miljöbalken har således en fastighetsägare som inte undersökt fastigheten tillräckligt noga ur miljösynpunkt, kunnat åläggas ett efterbehandlingsansvar. Undersökningsplikten har dock endast funnits i förvaringsfall, medan miljöbalken fastighetsägaransvar även omfattar skadefall.

Med dagens lagstiftning kan ägaren åläggas att efterbehandla enligt MB 10:3. En fortsatt tolkning av fastighetsägaren som verksamhetsutövare kommer leda till en omotiverad skillnad i kravet på insikt vid förvärv, beroende på om det rör sig om ett skade- eller förvaringsfall. Varför skall en privatbostadsköpare i förvaringsfall behöva stå för föroreningar han inte har känt till om inte anses att privatbostadsköpare i skadefall skall göra det? Förutom skillnaden i kravet på insikt, kan en ägare i förvaringsfall förpliktas att ansvara för efterbehandling även om fastigheten är förvärvad före 1/1-1999.

I lagrådsremissen till miljöbalken var MB 10:2 försedd med ett andra stycke. Innebörden var att den som utövade eller hade utövat ett bestämmande inflytande över en verksamhetsutövare och som därvid i avsevärd grad hade medverkat till att föreningen hade uppkommit skulle ansvara såsom verksamhetsutövare.⁶³ Om inflytandet hade varit bestämmande skulle avgöras på grundval av avtal eller ekonomisk andel i verksamheten. Bestämmelsen syftade till att hindra att aktiebolagsformen utnyttjades

⁶³ Prop 1997/98:45 del 2 s 473.

för ansvarsflykt. Regeln innebar bland annat att den som ägde en majoritetspost i ett aktiebolag som var verksamhetsutövare i miljöbalkens bemärkelse, kunde få ett personligt ansvar som verksamhetsutövare. Då en sådan bestämmelse leder till att aktieägarna får ett direkt ansvar för aktiebolagets skulder, utgör den en form av ansvarsgenombrott. Ansvarsgenombrott är ett undantag från den grundläggande principen att aktieägaren inte har ett personligt ansvar för aktiebolagets skulder, utan bara svarar upp till värdet på aktierna. Det finns hittills ingen lagstadgad regel om ansvarsgenombrott, utan genomsyn av bolagskonstruktioner har skett i några få fall i rättspraxis. Kraven har varit att bolaget inte har haft något självständigt affärsmässigt syfte, ingen självständig förvaltning och att det har varit underkapitaliserat i förhållande till den verksamhet det skulle bedriva.⁶⁴ Det ledande rättsfallet är NJA 1947 s 647 i vilket en damm, som ägdes i form av ett aktiebolag, hade orsakat skada på omgivningen och aktieägarna blev solidariskt ansvariga för ersättningen till skadelidanden.⁶⁵

Regeln om ansvarsgenombrott togs bort för att avvakta lagreglering tills Aktiebolagskommittén har presenterat sin utredning.⁶⁶ Den kommer inte att presenteras förrän tidigast i slutet på år 2000. För närvarande håller återigen ett förslag gällande ansvarsgenombrott på att utarbetas som skall införas i MB 10 kapitlet.⁶⁷ Jan Darpö, som är doktorand i miljörett på Uppsala universitet, har lämnat ett förslag om hur regeln kan utformas. Enligt hans förslag kommer frågan om underkapitalisering inte ha så stor betydelse, utan det avgörande kommer att vara om aktieägaren har handlat otillbörligt och vad det bestämmande inflytandet har utmynnat i. Regeln kommer att kunna tillämpas på både tidigare och nuvarande aktieägare. Det är osäkert om det kommer att bli en specifik eller mer generell regel. Därför går det ännu inte att säga om även styrelse eller VD i aktiebolag, eller kommanditbolag, ekonomiska föreningar eller fastighetsägare kommer att träffas av den regel som eventuellt kommer att införas.⁶⁸ En regel om ansvarsgenombrott skulle kunna påverka andra former av sammanslutningar än aktiebolag. Delägare i handelsbolag påverkas inte eftersom de redan är personligen betalningsansvariga för bolagets skulder. Detsamma gäller komplementären i kommanditbolag. Däremot är det möjligt att de delägare som är begränsat ansvariga kommer att beröras av en ansvarsgenombrottsregel. Även ekonomisk förening borde kunna träffas av regeln eftersom medlemmarna inte är personligen betalningsansvariga, och för att ekonomisk förening i övrigt ofta följer de regler som gäller för aktiebolag. Att medlemmarna varierar borde inte vara ett hinder eftersom ägarna bakom aktierna varierar

⁶⁴ Rodhe s 396.

⁶⁵ Rodhe s 395.

⁶⁶ Prop 1997/98:45 del 2 s 475.

⁶⁷ December 1999.

⁶⁸ Intervju Darpö 991221, Uppsala universitet.

på samma sätt. Däremot kanske regeln endast kommer att träffa aktieägare som har haft ett bestämmande inflytande, och då skall den på samma sätt endast träffa medlemmar som har haft ett bestämmande inflytande.

I praktiken är det ovanligt att domstolarna utnyttjar möjligheten till ansvarsgenombrott. Eventuellt kommer en regel om ansvarsgenombrott endast användas i syfte att komma åt illojal användning av bolagsformen och inte att till exempel moderbolag mer generellt kommer får stå för dotterbolagets förpliktelser.⁶⁹ Enligt tidigare regler i miljöskyddslagen kunde myndigheterna normalt inte vända sig mot moderbolaget med föreläggande, även om dotterbolaget var helägt.⁷⁰ I undantagsfall har det förekommit att ett moderbolag har fått stå för ett dotterbolags förpliktelser, förutsatt att dotterbolagets verksamhet ingått som en naturlig del i moderbolagets verksamhet och att moderbolaget haft ett rättsligt och faktiskt väsentligt inflytande över dotterbolaget.⁷¹ Både praxis och doktrin har hittills varit oklar i frågan om ansvarsgenombrott vid efterbehandlingsansvar.

Verksamhetsutövaren kan föreläggas efterbehandlingsansvar enligt MB 10 kapitlet trots att myndigheternas tillstånd för verksamheten har följts. Det var fallet även enligt tidigare lagstiftning.⁷² Ur förarbetena kan utläsas att det faktum att tillståndskraven har följts istället mildrar ansvaret vid skälighetsbedömningen i MB 10:4. I motiven står att det vid skälighetsbedömningen bör vägas in om verksamheten har bedrivits på ett vid den tiden accepterat sätt och med iakttagande av de villkor som gällt för verksamheten.⁷³ Ett förarbetsuttalande talar emot den ovan redovisade uppfattningen. Där uttrycks att "den som lojalt följer givna tillstånd eller miljöbalkens regler och således fullgör sina skyldigheter i fråga om efterbehandling inte kommer att drabbas av något solidariskt ansvar över huvud taget".⁷⁴ Den citerade meningen bör inte innebära att något ansvar inte kan utkrävas av den som har följt myndigheternas tillstånd. Det skulle ställa för höga krav på hur detaljerat tillstånden skulle vara tvungna att utformas. Ett tillstånd kan däremot begränsa skyldigheten att följa de allmänna hänsynsreglerna.⁷⁵

3.1.2 Fastighetsägare

⁶⁹ Darpö, MRT 1996 s 188.

⁷⁰ KN 100/96.

⁷¹ Darpö, MRT 1996 s 189.

⁷² SOU 1983:20 s 66.

⁷³ Prop 1997/98:45 del 2 s 121.

⁷⁴ Prop 1997/98:45 del 1 s 360.

⁷⁵ Prop 1997/98:45 del 1 s 207.

10:3 *Kan inte någon verksamhetsutövare utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är var och en efterbehandlingsansvarig som förvärvat fastigheten och vid förvärvet känt till föroreningarna eller då borde ha upptäckt dem. Avser förvärvet en privatbostadsfastighet enligt 1 kap 5 § kommunalskattelagen (1928:370) ansvarar endast en förvärvare som känt till föroreningen. I fråga om förorenad byggnad eller anläggning gäller detsamma den som förvärvat den fastighet där byggnaden eller anläggningen är belägen. Med förvärv av fastighet likställs förvärv av tomträtt. Första stycket tillämpas inte när en bank har förvärvat en fastighet för att skydda en fordran enligt 2 kap. 8 § bankrörelselagen (1987:617).*

Om tillsynsmyndigheten kan visa att ingen verksamhetsutövare kan sökas, till exempel för att verksamhetsutövaren är insolvent eller har upphört som juridisk person, har fastighetsägare, som har förvärvat fastigheten efter miljöbalkens ikraftträdande 1/1-1999, ett subsidiärt ansvar för att utreda och efterbehandla förorenade område enligt MB 10:3, 1 st och 10:8, 1 st.⁷⁶ Ägaren ansvarar för förorenad mark samt förorenade byggnader eller anläggningar som finns på fastigheten. Med förvärv menas legala fång, som köp, byte, gåva, arv och testamente och med förvärv av fastighet likställs förvärv av tomträtt. Det är endast en ägare som vid köpet har känt till eller borde ha upptäckt att fastigheten var förorenad, som kan föreläggas ansvar. Vid förvärv av en privatbostadsfastighet ansvarar köparen endast om han känt till att fastigheten var förorenad.⁷⁷ Varken i lagtexten eller i förarbetena nämns vad som gäller då det enbart föreligger risk för föroreningar. Det borde innebära att köparen endast kan bli ansvarig för efterbehandling i de fall myndigheten kan påvisa att föroreningen fanns vid förvärvet. Analogt med jordabalken är det däremot troligtvis ägaren som har bevisbördan för att han inte borde ha upptäckt föroreningen. En bank som har förvärvat en fastighet till skydd för fordran, enligt bankrörelselagen 2:8, kan inte drabbas av efterbehandlingsansvar som fastighetsägare.⁷⁸

Det är inte helt klart vid vilken tidpunkt av förvärvet en person övergår till att betraktas som fastighetsägare enligt MB 10:3. Man kan tänka sig flera olika tidpunkter då en fastighetsköpare inträder i kretsen av solidariskt ansvariga fastighetsägare. Till exempel kan det vara vid köpekontraktets upprättande, köparens tillträde eller då köparen får lagfart på fastigheten. Vid köpekontraktets upprättande blir köparen ägare till fastigheten i en civilrättslig bemärkelse.⁷⁹ Köparen har rådighet över den och kan förfoga

⁷⁶ Lag (1998:881) om införande av miljöbalken 15 §.

⁷⁷ 10:3, 1 st, 2 p.

⁷⁸ 10:3, 2 st.

⁷⁹ Grauers, Fastighetsköp s 326.

över den genom bland annat överlåtelse. Att köparen är ägare i en civilrättslig bemärkelse då köpekontrakt har upprättats, betyder antagligen också att han skall anses som ägare enligt den offentligrättsliga lagstiftningen. Vid tillträdet övergår risken för fastigheten från säljaren till köparen. Ett argument för att tillträdet är den relevanta tidpunkten i sammanhanget, är att köparen då får den praktiska kontrollen över fastigheten. Genom att lagfart beviljas blir fastighetsförvärvet offentligt och kan inte angripas på sakrättslig grund. Även om köpekontraktet rent juridiskt är en mer korrekt tidpunkt för äganderättsövergång är det möjligt att tillsynsmyndigheten på grund av att den inte känner till överlåtelseavtalet kommer att vända sig till den som är lagfaren ägare till fastigheten. I ett fall upphävde regeringen ett föreläggande om sanering mot en fastighetsägare, på grund av att fastighetsägaren inte längre var registrerad i inskrivningsregistret. Det skulle kunna tyda på att det är den registrerade ägaren som ansvarar för efterbehandlingen.⁸⁰ Enligt min mening borde det viktigaste kriteriet för vem som skall anses som ägare i efterbehandlingsfrågor vara vem som har rätt att tillgodogöra sig värdet av fastigheten. Det skall inte kunna uppkomma en situation då den som bekostar efterbehandlingen inte också har rätt att erhålla köpeskillingen vid en försäljning. Därför borde det inte göras någon skillnad i den civilrättsliga och den offentligrättsliga bedömningen, utan köparen skall, efter att köpekontraktet är underskrivet, behandlas som ägare även enligt miljöbalken.

Det är endast fastighetsägare som har förvärvat fastigheten efter den 31 december 1998 som, i sin egenskap av ägare, kan bli ansvarig för efterbehandling enligt MB 10 kapitlet.⁸¹ Det innebär att en ägare som har förvärvat en fastighet innan miljöbalkens trädde i kraft endast kan åläggas att efterbehandla den, om fastighetsägaren ansvarar enligt annan lagstiftning, som till exempel hälsoskyddslagstiftning. Tidsgränsen gäller endast om fastighetsägaren inte kan anses som verksamhetsutövare. Det kan vara fallet om fastigheten har förorenats av en hyresgäst eller arrendator. En ägare som köpt fastigheten innan miljöbalken trädde i kraft kommer inte att beröras ekonomiskt av MB 10 kapitlet förrän han vill sälja fastigheten. Vid en försäljning kan köparen komma att begära att säljaren antingen efterbehandlar eller kompenserar köparen genom att sänka köpeskillingen, eftersom köparen till skillnad från säljaren kommer att träffas av MB 10:3. I och med reglerna i MB 10 kapitlet har vissa fastigheter minskat i värde efter årskiftet 1999. Det kan eventuellt innebära en minskad omsättning av förorenade fastigheter. Om en sådan fastighet innebär en akut fara för miljön eller hälsan, och det inte finns någon verksamhetsutövare som kan sökas, kommer saneringsförsäkringen eller det allmänna att bekosta efterbehandlingen. Fastighetsägaren kan enligt MB 10:5 få

⁸⁰ SNV rapport 4354 s 86.

⁸¹ Lag (1998:881) om införande av miljöbalken 15 §.

betala för värdeökningen i skäligen omfattning. I Stockholmsregionen är det för närvarande ofta lönsamt att exploatera fastigheter även om de är förorenade, varför de flesta efterbehandlingar i regionen sker på frivillig grund av exploatörer.⁸²

En köpare av en förorenad fastighet, som inte har bidragit till föroreningen, kan av rättssäkerhetsskäl endast förpliktas att svara om han åtminstone borde ha insett att fastigheten var förorenad. Om köpet gäller en privatbostadsfastighet ställs lägre krav på köparen och det krävs att köparen faktiskt insåg att köpeobjektet var förorenat. Lagstiftaren ansåg att det skulle vara för hårt att ytterligare belasta en ouppmärksam privatbostadsköpare, eftersom köparen redan genom att inte ha upptäckt felet ofta har betalat ett för högt pris för fastigheten.⁸³ En köpare av näringsfastighet, som inte har upptäckt felet, bör också ofta ha betalat ett för högt pris, men i de fallen har lagstiftaren tyckt att de kan ställas högre krav på köparens kunskaper och noggrannhet. Om köparen har betalat ett för högt pris, kommer han ofta inte kunna vända sig mot säljaren med stöd av felreglerna i jordabalken, på grund av att felet inte var dolt.⁸⁴

Det kan förekomma att en utomstående utan tillstånd lämnar föroreningar på någon annans fastighet, så kallad dumpning. Den som har utfört dumpningen, är verksamhetsutövare och ansvarar primärt för efterbehandlingsåtgärder. Ofta är verksamhetsutövaren i de här fallen okänd, eller kan inte sökas av annan orsak. Om den dumpade föroreningen betraktas som ett förvaringsfall, kommer fastighetsägaren svara som verksamhetsutövare enligt MB 10:2. Ägaren kommer således få svara för dumpningar som har skett efter 1/7-1969. Om dumpningen istället betraktas som ett skadefall, kommer en tillämpning av MB 10:3 leda till att ansvar endast inträder om dumpningen skett före förvärvet, men efter 1/1-1999.

Fastigheter ägs ibland som aktie- eller kommanditbolag. Enligt de nuvarande reglerna riskerar den som äger aktierna i ett bolag, som äger en förorenad fastighet, maximalt värdet på aktierna vid ett föreläggande om efterbehandling. Det tidigare förslaget om ansvarsgenombrott gällde endast den som hade utövat ett bestämmande inflytande över en verksamhetsutövare. Det innefattade inte ansvar som fastighetsägare för den som hade andelar i bolaget. Det är möjligt att det kommer att införas en regel om ansvarsgenombrott i MB 10 kapitlet. Om regeln får en generell formulering, kommer den kunna tillämpas på såväl fastighetsägare som delägare i till exempel kommanditbolag. Det är också på förslag att en sådan regel skall ha retroaktiv verkan från miljöbalkens ikraftträdande. För att retroaktiviteten inte skall ge oskäligen effekter kommer den

⁸² Intervju Lauritz, Länsstyrelsen i Stockholms län.

⁸³ Prop 1997/98:45 del 2 s 119.

⁸⁴ JB 4:19. Se avsnitt 6.1.2.

eventuellt endast tillämpas i de fall fastigheter har ombildats i illojalt syfte. Även om en ansvarsgenombrottsregel skulle införas för ägande av fastigheter i bolag, är det inte säkert att skillnaden jämfört med det nuvarande rättsläget blir särskilt stor. Det beror på att det antagligen kommer att vara ovanligt att rättstillämparen tycker att det skäligen att en fastighetsägare står ett kostnadsansvar som är större än värdet på fastigheten. Redan enligt dagens regler kan en andelsägare förlora värdet på andelarna om bolaget går i konkurs i samband med ett föreläggande om efterbehandling.

Enligt de nuvarande reglerna som saknar ansvarsgenombrottsbestämmelse varierar fördelningen av ansvar för efterbehandlingskostnader vid en fastighetsöverlåtelse. Fördelningen blir olika beroende på vilka aktörer som är inblandade och vilket objekt som överlåts. De vanligaste alternativen är att säljaren respektive köparen kan vara aktiebolag eller fysiska personer samt verksamhetsutövare eller fastighetsägare. Fastigheten kan säljas som aktier eller inkråm. Det primära verksamhetsutövaransvaret enligt MB 10:2 följer med aktierna medan aktieägaransvaret är begränsat till aktiernas värde. Förvärvas fastigheten som inkråm får köparen ett fastighetsägaransvar enligt MB 10:3, som är subsidiärt om säljaren var verksamhetsutövare och solidariskt om säljaren var fastighetsägare. Om både säljaren och köparen är aktiebolag och köparen förvärvar aktierna, kommer fastigheten ligga i ett dotterbolag. Moderbolagets ansvar är begränsat till värdet på aktierna. I alla alternativen kommer verksamhetsutövarna ansvara från 1969 och fastighetsägarna från 1999. Sammanfattningsvis kan man inte förlora mer än värdet på fastigheten om den köps i form av ett separat bolag, och det visar sig att den behöver efterbehandlas. Det är en konsekvens av att det inte görs någon genomsyn av aktiebolagsformen enligt de nuvarande reglerna. Eventuellt kommer det ändras i framtiden. Störst betydelse har en sådan ändring för verksamhetsutövare eftersom fastighetsägare sällan borde behöva svara för en större kostnad än värdet på fastigheten.

I två fall, enligt MB 10:5 och 10:8, 2 st, kan fastighetsägaren förpliktas att stå för kostnader för utredning eller efterbehandling trots att han inte uppfyller rekvisiten i vare sig MB 10:2 eller MB 10:3. MB 10:5 blir tillämplig om någon annan än fastighetsägaren har efterbehandlat fastigheten, och denna till följd av efterbehandlingen har ökat i värde. Fastighetsägaren kan i skäligen mån få betala till den som har utfört efterbehandlingen för värdeökningen.⁸⁵ Orsaken till regeln är att lagstiftaren har ansett att fastighetsägaren annars kan göra en obehörig vinst på någon annans efterbehandling. Regeln skall bara tillämpas undantagsvis, och det är enligt vanliga principer den som påstår att en värdeökning har skett som har bevisbördan.⁸⁶ Fastighetsägaren kan bli skyldig att

⁸⁵ Bengtsson s 201. Den som utfört efterbehandlingen kan vara antingen en offentlig eller privat aktör.

⁸⁶ Prop 1997/98:45 del 2 s 121.

kompensera för värdeökning även om fastigheten förvärvats innan miljöbalkens ikraftträdande, eftersom paragrafen gäller oberoende av ansvaret i MB 10 kapitlet. Det framgår inte av förarbetena enligt vilken beräkningsgrund värdeökningen skall bedömas eller vid vilka tidpunkter fastighetens värde skall beräknas. Analogt med expropriationslagen⁸⁷ bör utgångspunkten för värdeökningen vara marknadsvärdet.⁸⁸ Eftersom grunderna för beräkning inte är fastlagd i miljöbalken bedömer jag att den till skillnad från expropriationslagen inte kommer att ske med utgångspunkt i vissa värden och presumtioner. I stället bör beräkningen ske så att den ger det åsyftade resultatet. Värdeökningen kommer att beräknas genom att man drar, antingen marknadsvärdet innan efterbehandlingen eller vad ägaren har betalat för fastigheten, från marknadsvärdet efter efterbehandlingen. Marknadsvärdet innan efterbehandlingen kan ju både vara lägre än vad den köpts för på grund av att den är belastad med en förorening, och högre på grund av värdestegring av andra faktorer. Normalt står en gjord skälighetsbedömning fast, även om fastighetsägaren senare gör större vinst än beräknat.

MB 10:8, 1 st innebär att för utredningskostnader tillämpas samma regler som för efterbehandlingskostnader. MB 10:8, 2 st innebär ett undantag från den regeln, och att fastighetsägarens ansvar för utredningskostnader kan sträcka sig ytterligare lite längre än det för efterbehandlingskostnader. Om fastighetsägaren får nytta av undersökningen, kan han få stå för kostnader att utreda i vilken mån hans fastighet är förorenad, trots att han inte är ansvarig enligt MB 10:3. Även i det fallet görs en skälighetsbedömning av hur stor del av kostnaderna fastighetsägaren skall bestå. Skälighetsbedömningen grundas på vilken nytta fastighetsägaren kan förväntas få av utredningen, fastighetsägarens personliga ekonomiska förhållande och omständigheterna i övrigt.⁸⁹ Ett exempel på när fastighetsägaren kan få nytta av en utredning är när han ändå hade tänkt företa undersökningar inför en ansökan om bygglov.

Förutom det ansvar för utredning och efterbehandling som kan åläggas fastighetsägare enligt MB 10 kapitlet 1-8 §§, är ägaren också upplysningsskyldig enligt MB 10:9. Upplysningsskyldigheten innebär att alla som äger eller brukar en fastighet genast skall underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten. Om föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön är MB 10:9 straffsanktionerad enligt MB 29:5. MB 10:9 berör förutom fastighetsägare och tomträttsinnehavare, även verksamhetsutövare och andra hyresgäster eller

⁸⁷ SFS 1972:719.

⁸⁸ ExpropL 4:1.

⁸⁹ Uttrycket personliga har förmodligen ingen självständig betydelse enligt Bjarne Karlsson, som var medförfattare till lagtexten.

arrendatorer.⁹⁰ Tionde kapitlet innehåller ytterligare några skyldigheter och begränsningar för fastighetsägare. Enligt MB 10:10 och 10:12 skall länsstyrelsen föreskriva om inskränkningar i samband med markanvändningen om ett mark- eller vattenområde är allvarligt förorenat. Länsstyrelsen kan även hindra en överlåtelse av ett sådant miljöriskområde innan fastigheten har blivit undersökt.

3.2 Övergångsregler

Lag om införande av miljöbalken⁹¹, MP, reglerar hur miljöbalken skall tillämpas i förhållande till de tidigare lagarna på området. Huvudregeln är att miljöbalken skall tillämpas efter 1/1-1999.⁹² De allmänna hänsynsreglerna följer den principen, men de kan inte begränsa rättskraften av ett verksamhetstillstånd som har givits innan miljöbalkens ikraftträdande.⁹³ I MP 2 § räknas de lagar upp som upphör att gälla i och med att de införs i liknande form i miljöbalken. MP 8 § och 15 § är betydelsefulla för efterbehandlingsansvaret.⁹⁴ MP 8 § skall läsas samman med MB 10:2 och gäller för verksamhetsutövare samt fastighetsägare som anses som verksamhetsutövare. MP 15 § är en precisering av fastighetsägaransvaret enligt MB 10:3.

Ur MP 8 § kan utläsas att MB 2:8 och MB 10:2 skall vara tillämpliga förutsatt att följande rekvisit är uppfyllda; 1) det har bedrivits miljöfarlig verksamhet 2) vars faktiska drift har pågått efter 30/6-1969 och 3) verkningarna av verksamheten fortfarande pågick 1/1-1999 och 4) det finns behov av att avhjälpa de olägenheter som har orsakats av verksamheten. Det är oklart om det första rekvisitet syftar på begreppet miljöfarlig verksamhet i dess betydelse enligt miljöskyddslagen eller miljöbalken. I förarbetena till miljöbalkens står endast att miljöbalken i sak inte skall innebära någon begränsning i förhållande till miljöskyddslagen i fråga om vad som räknas som miljöfarlig verksamhet.⁹⁵ Begreppet är lite vidare i miljöbalken än i miljöskyddslagen, eftersom det även innefattar tillfälliga verksamheter.⁹⁶ Det betyder till exempel att en förorening som härrör från en vagn som tillfälligt finns på fastigheten omfattas av miljöbalkens definition av miljöfarlig verksamhet, men inte av miljöskyddslagens. I förarbetena till införandelagen motiveras den valda tidpunkten med att begreppet miljöfarlig verksamhet

⁹⁰ Prop 1997/98:45 del 2 s 123.

⁹¹ SFS 1998:811.

⁹² Prop 1997/98:45 del 1 s 587.

⁹³ Prop 1997/98:45 del 1 s 593.

⁹⁴ I vissa fall skulle MP 7 § kunna ha betydelse. Där sägs att som fastighetsägare anses även den som innehar en fastighet med ständig besittningsrätt eller fideikommissrätt.

⁹⁵ Prop 1997/98:45 del 1 s 604.

⁹⁶ Jfr ML 1 § 1 st 3 p och MB 9:1.

inte fanns innan 1/7-1969, men det troliga är ändå att det är definitionen i MB 9:1 som åsyftas, eftersom införandelagen hänger samman med miljöbalken.⁹⁷ Det andra rekvisitet innebär att MB 2:8 och 10:2 får retroaktiv verkan från och med 1/7-1969. Motiven till att riksdagen valt att utsträcka miljöbalkens verkningar bakåt i tiden är att man annars inte skulle komma åt äldre verksamheter, vilka ofta har stor påverkan på miljön, samt att man inte vill vara tvungen att tillämpa dubbla regelsystem för lång tid framöver. Dessutom skulle lättnader mot verksamhetsutövarna innebära att de fastighetsägare som träffas av miljöbalkens regler istället skulle belastas med ett större ansvar.

Inom förvaltningsrätten tillämpas som huvudregel de föreskrifter som gäller då ett mål prövas.⁹⁸ Det kan leda till att lagar tillämpas som inte var stiftade vid tiden för den handling som prövas. Sådan retroaktiv verkan är olämplig ur rättssäkerhetssynpunkt och i vissa fall är den förbjuden enligt RF 2:10. Inom EU-rätten har principer utvecklats som begränsar möjligheten att låta lagar verka retroaktivt. Regeringen ansåg att det inte fanns något som hindrade att MB 10:2 fick en retroaktiv verkan. I de fall det finns risk för att retroaktiviteten leder till ett oskäligt resultat, kommer ansvaret jämkas vid skälighetsavvägningen enligt MB 10:4.⁹⁹ Det kan tänkas att antingen en nationell domstol eller Europadomstolen skulle finna att retroaktiviteten i MP 8 § utgör icke tillåten lagstiftning.¹⁰⁰ I flera europeiska länder har dock retroaktiv lagstiftning accepterats inom miljörätten. Kraven har generellt varit att förorenaren har handlat oaktsamt och att samhällets miljökrav har varit förutsebara. Fastighetsägare har kunnat få ett subsidiärt ansvar mot staten för att fastigheten inte skall skada omgivningen.¹⁰¹

Vid förvaringsfallen anses den miljöfarliga verksamheten pågå fortfarande. Därför uppstår frågan om ansvaret för efterbehandling gäller obegränsat bakåt i tiden, oavsett när den faktiska, aktiva verksamheten avslutades. Kravet på att den faktiska driften skall ha pågått efter 30/6-1969 innebär troligtvis att avfall måste ha deponerats efter detta datum, för att MB 2:8 och 10:2 skall vara tillämpliga.¹⁰² Det överensstämmer med Koncessionsnämndens praxis. Miljöskyddslagens ansvar för efterbehandling i förvaringsfall gällde endast om den aktiva verksamheten hade pågått efter miljöskyddslagens ikraftträdande. Miljöskyddslagen skulle inte tillämpas på miljöfarlig

⁹⁷ Prop 1997/98:45 del 2 s 385.

⁹⁸ RÅ 1996 ref 57.

⁹⁹ Prop 1997/98:45 del 1 s 603.

¹⁰⁰ Norman, Handelskammartidningen s 28.

¹⁰¹ Darpö, SvJT s 892 f.

¹⁰² Rubensson s 72. Enligt Darpö, SvJT s 893, kan en ägare bli ansvarig även om deponeringen avslutats innan 1/7-1969, men att utrymmet för skälighetsbedömningen är litet i dylika fall.

verksamhet som hade upphört innan lagen trädde i kraft.¹⁰³ Det betyder att miljöskyddslagen har samma tidsmässiga avgränsning som miljöbalken.

Det tredje och fjärde rekvisitetet i MP 8 § har delvis samma betydelse. Vanligtvis finns inget behov av avhjälpande om det inte fortfarande finns verkningar av verksamheten, varför dessa två förutsättningar i praktiken kan ses som ett rekvisit. Olägenheten måste ha funnits både efter miljöbalkens ikraftträdande och fortfarande pågå för att det skall finnas mening och möjlighet att ålägga någon ett efterbehandlingsansvar.

I miljölagstiftningen växlar man mellan begreppen verksamhet och miljöfarlig verksamhet. Bestämmelserna MB 2:8 och 10:2 är tillämpliga på verksamhet, medan MP 8 §, som direkt syftar på paragraferna ovan, gäller miljöfarlig verksamhet. Frågan uppkommer därför om det finns någon relevant skillnad mellan de två begreppen. Finns det fall av verksamhet som faller under MB 2:8 eller 10:2, men som inte träffas av retroaktiviteten i MP 8 §, på grund av att verksamheten inte definieras som miljöfarlig? Miljöfarlig verksamhet är verksamhet som påverkar miljön på något sätt som nämns i MB 9:1¹⁰⁴. Verksamhet är ett vidare begrepp än miljöfarlig verksamhet, eftersom det inte begränsas av definitionen i MB 9:1. Verksamhet innebär liksom miljöfarlig verksamhet inte ett krav på fortgående mänsklig aktivitet, utan har både den allmänspråkliga betydelsen och miljöskyddslagens betydelse. Den grupp av personer som utövar miljöfarlig verksamhet enligt ML 9:1 har samma avgränsning som den som åsyftas i MB 10:2 som verksamhetsutövare.¹⁰⁵ Förmodligen har inte någon skillnad i retroaktivitet mellan miljöfarlig verksamhet och verksamhet avsetts. Det är däremot osäkert om rättstillämpningen kommer att finna att en sådan skillnad föreligger. Man kan även spekulera i om MP 8 § syftar på definitionen av miljöfarlig verksamhet enligt miljöskyddslagen eller den i miljöbalken. Det troligaste är att det är definitionen i miljöbalken som åsyftas, även om det innebär en retroaktiv tillämpning av lagstiftningen för de verksamheter som enligt miljöskyddslagen betraktades som helt tillfälliga.

¹⁰³ Delin, FT 1989 s 8.

¹⁰⁴ Tidigare ML 1 §.

¹⁰⁵ Darpö, SvJT s 885.

3.3 Internationell jämförelse

Inom EU-rätten finns inga regler rörande vem som ansvarar för förorenade områden. I stället regleras hur föroreningar skall förhindras i framtiden. Det kommer inte införas några retroaktivt verkande direktiv, utan unionen överlåter till medlemsstaterna att lagstifta på området.¹⁰⁶ En av grundsatserna i EUs miljöarbete är principen att förorenaren betalar. Principen återfinns även i flera av de europeiska ländernas nationella lagstiftning. Eftersom det ofta är svårt att finna förorenaren, förekommer det även ansvar för fastighetsägare. I flera länder läggs ansvaret på ägaren för att fastigheter skall bli undersökta och efterbehandlade i samband med förvärv. I vissa länders lagstiftning skiljer man på ansvaret för att utföra efterbehandlingen och för att bekosta den. Det förekommer även registrering av förorenad mark. Registreringen kan ha olika effekter. Det kan uppställas restriktioner vid ändrad markanvändning eller vissa fall göras inskränkningar i den pågående markanvändningen och det kan påverka fastighetens värde vid en försäljning.

Holland har tillsammans med USA varit föregångsland när det gäller markföroreningar. I Holland har staten stått för kostnaden för efterbehandlingen, och därefter krävt verksamhetsutövaren regressvis. Efter åtgärden skall all slags verksamhet kunna bedrivas på platsen. Verksamhetsutövare har ansetts retroaktivt och solidariskt ansvariga, medan ägare endast har blivit ansvariga om de är exploatörer eller om markvärdet har ökats. I USA har man i stället velat hitta den som är ansvarig innan efterbehandlingsåtgärder vidtas. Verksamhetsutövare, fastighetsägare, producenter och transportörer har gjorts solidariskt och strikt ansvariga. Till skillnad från i Europa har ansvaret kanaliserats från dotterbolag till moderbolag, och från bolag till privatpersoner. I Tyskland har omväxlande principen att förorenaren betalar tillämpats med ansvar grundat på frivillighet och samarbete. Fördelen med frivilliga lösningar är att de ger lägre transaktionskostnader. I Tyskland kan ansvar uppträda retroaktivt och ägare kan bli ansvariga i vissa fall. I Danmark skiljer man på skador som har uppkommit före och efter den aktuella miljölagstiftningen. Om föroreningen har uppkommit före, registreras området i väntan på att det allmänna skall efterbehandla, medan nyare föroreningar skall efterbehandlas av verksamhetsutövaren. Fastighetsägaren har i praxis inte ålagts något ansvar.¹⁰⁷ I Belgien¹⁰⁸ måste säljaren ha ett markcertifikat, soil certificate, innan fastigheten får säljas. Även där löser man problemet med retroaktivitet genom att göra skillnad på föroreningar som har uppkommit före eller efter den senaste miljölagstiftningen. I Frankrike har ägaren inget ansvar för efterbehandling mot

¹⁰⁶ European counsel s 31.

¹⁰⁷ SNV rapport 4354 s 99 ff.

¹⁰⁸ Flamländska delen.

myndigheterna, men kan få ett skadeståndsansvar mot enskilda skadelidanden. I Storbritannien följer alla förpliktelser med marken enligt principen caveat emptor. Ägaren kan bli efterbehandlingsansvarig om förorenaren inte kan sökas.¹⁰⁹ Från och med år 2000 måste brittiska företag redovisa det kapital som behöver avsättas för miljöskulder. För att slippa redovisa storleken på miljöskulden, väntas många företag teckna en försäkring mot miljörisken.¹¹⁰ Försäkringslösningar mot miljörisker är ännu inte så utbredd i Europa. Det är troligt att det kommer bli vanligare med försäkringar vid framför allt fastighetsöverlåtelser till följd av att ansvarsreglerna successivt skärps.

4 Utformningen av ansvaret i 10 kapitlet

På samma sätt som enligt de tidigare reglerna i miljöskyddslagen kan bestämningen av ansvaret i MB 10 kapitlet delas upp i två steg. Först fastställer myndigheten vilka som är rätt adressater för ett föreläggande om efterbehandling, och därefter avgörs i vilken utsträckning varje adressat bör ansvara. Vem som är ansvarig bestäms av MB 10:2 och subsidiärt av MB 10:3. Storleken av ansvaret beror av vilket behov av efterbehandling som föreligger och vilken skuld den ansvarige har till föroreningen enligt MB 10:4. Mellan de ansvariga inom samma kategori, är ansvaret solidariskt enligt MB 10:6, 1 st och 10:7, 1 st. Principen med det solidariska ansvaret kolliderar dock med det faktum att ingen ansvarig kan förpliktas att stå för större del av kostnaden, än vad som fastställts vid den individuella skälighetsbedömningen enligt MB 10:4. Resultatet blir ett solidariskt ansvar som varierar i storlek beroende på vem som söks. Slutligen kan en regressvis fördelning av ansvaret ske, på talan av någon av de solidariskt ansvariga. Denna slutliga fördelning sker efter ytterligare en individuell skuldbedömning enligt MB 10:6, 2 st eller 10:7, 2 st.

4.1 Subsidiärt

Det är i första hand verksamhetsutövaren som är ansvarig för att bekosta eller utföra utredning och efterbehandling av ett förorenat område. Om ingen verksamhetsutövare kan sökas har fastighetsägaren ett subsidiärt ansvar enligt MB 10:3, 1 st.

Verksamhetsutövaren kan få bekosta avhjälpande av skador och olägenheter även utanför gränserna på den fastighet där den miljöfarliga verksamheten har skett. Det är inte troligt att en fastighetsägare skulle behöva göra det, med tanke på att det är

¹⁰⁹ European counsel s 31 ff.

¹¹⁰ Dagens Industri s 27.

fastigheten som sådan som utgör grunden för ägarens ansvar.¹¹¹ En situation som inte uttryckligen blir belyst i lagtexten, är vilket ansvar fastighetsägaren kan få stå om verksamhetsutövaren bara förmår stå för delar av efterbehandlingen. I MB 10:3 står att om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandlingen, är fastighetsägarna ansvariga. Det ger inget klart svar på vad som gäller om någon verksamhetsutövare har kunnat bekostat delar av efterbehandlingen. Den rimligaste tolkningen av lagtexten är att ägaren i dylika fall kan förpliktas att stå för återstoden eller en mindre del av den beroende på vad som har fastställts i skälighetsbedömningen. Det som talar för en sådan slutsats är att en motsatt tolkning skulle få till effekt att i de fall verksamhetsutövaren kan stå för delar av efterbehandlingen skulle ägaren gå fri från ansvar, medan i de fall verksamhetsutövaren inte alls kan betala, skulle fastighetsägaren bli ansvarig. Om rättstillämpningen väljer lösningen att verksamhetsutövare och fastighetsägare samtidigt kan bli ansvariga, borde också fastighetsägaren ha rätt till regress mot verksamhetsutövaren. Det finns inget klart svar på om en sådan regressrätt existerar.¹¹²

4.2 Skälighetsbedömning

Omfattningen av ansvaret enligt MB 10:2 och MB 10:3 avgörs i en skälighetsbedömning som kan delas upp i två moment. Dels skall fastställas i vilken mån efterbehandling bör ske utifrån ett miljöperspektiv och dels skall avgöras om det är skäligt att den ansvarige får bära kostnaden för den efterbehandling som behövs. Oftast finns det flera sätt att utföra en efterbehandling på till olika kostnad. Den bästa metoden ur miljösynpunkt är att omvandla föroreningen till mindre skadliga substanser. I de fall det anses för dyrt att behandla föroreningen jämfört med den nytta det skulle innebära för miljön kan föroreningen i stället inneslutas så att spridning till omgivningen förhindras.¹¹³ Sådana billigare åtgärder begränsar den fortsatta markanvändningen och utgör en större risk för problem i framtiden. Kostnaden för de vanligaste reningsmetoderna ligger på mellan 100-3000 kr/ton.¹¹⁴ Jord är det vanligaste förorenade materialet följt av deponier och sediment, medan föroreningar i byggnader står för en mycket liten del.¹¹⁵

Innan tillsynsmyndigheten avgör hur stor del av efterbehandlingen det är skäligt att ålägga en ansvarig, bör myndigheten ha tagit ställning till i vilken omfattning

¹¹¹ Prop 1997/98:45 del 2 s 121.

¹¹² Se avsnitt 4.3.

¹¹³ SNV rapport 4856 s 10 ff.

¹¹⁴ SNV rapport 4856 s 18.

¹¹⁵ SNV rapport 4454 s 75.

efterbehandlingen bör ske och vilket resultat den skall uppnå. Bedömningen borde baseras på en avvägning mellan nyttan och kostnaden för åtgärderna. En sådan avvägning fanns explicit i ML 5 §, vilken föreskrev efterbehandlingsansvar i miljöskyddslagen. På grund av att efterbehandlingsansvar numera finns för både verksamhetsutövare och fastighetsägare, har det i skadefall uppstått en skillnad i bedömningen av skyddsåtgärderna mellan de två grupperna. För verksamhetsutövare gäller att de i första hand skall vidta skyddsåtgärder innan och under tiden de bedriver en verksamhet enligt MB 2:3. Omfattningen av skyddsåtgärderna begränsas av skälighetsbedömningen i MB 2:7, som motsvarar ML 5 § i det avseendet att en avvägning mellan nytta och kostnad skall göras. Efter att en olägenhet har uppstått ansvarar verksamhetsutövaren i stället enligt MB 2:8 och 10:2. Omfattningen av efterbehandlingsåtgärderna regleras i dessa fall genom skälighetsbedömningen i MB 10:4. I MB 10:4 står att ”den ansvarige i skälig omfattning skall utföra eller bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön”. Det framgår inte om det föreligger en avvägning mellan nytta och kostnad i uttrycket ”behövs”, eller om uttrycket beskriver vad miljön ur ett mer objektiva och absolut perspektiv behöver för att olägenheter skall undvikas. Motivuttalandena att skälighetsbedömningen ”bör ta sin utgångspunkt i att skador och olägenheter samt risk för skador och olägenheter skall undanröjas”¹¹⁶ samt formuleringen i MB 10:4 tycker jag tyder på att behovet skall betraktas ur ett miljöperspektiv utan ekonomiska faktorer. Samtidigt tror jag att myndigheter och domstolar i praktiken kommer att ta hänsyn till ekonomiska faktorer när beslut skall fattas i frågan om vilka efterbehandlingsåtgärder som behövs. För den slutsatsen talar att skälighetsbedömningen i MB 10:4 skall kodifiera tidigare praxis, men mot talar att MB 2:8 på lagrådets förslag är lagd efter MB 2:7, så att den inte inbegrips i tillämpningsområdet för MB 2:7.¹¹⁷ Fastighetsägare i skadefall kan inte bli ansvariga enligt MB 2 kapitlet, utan bara enligt MB 10:3 och träffas därför endast av skälighetsavvägningen i MB 10:4.

När det objektiva behovet av efterbehandling är fastställt skall avgöras i vilken utsträckning det av subjektiva anledningar är skäligt att den ansvarige verksamhetsutövaren eller fastighetsägaren bekostar åtgärderna. Vid skälighetsbedömningen skall enligt MB 10:4 hänsyn tas till hur lång tid som har förflutit sedan föroreningen har ägt rum, vilken skyldighet den ansvarige hade att förhindra framtida skadeverkningar samt omständigheterna i övrigt. Faktorerna som berör tid och skuld är de viktigaste, eftersom de nämns särskilt. Om det var länge sedan verksamheten

¹¹⁶ Prop 1997/98:45 del 2 s 120 f.

¹¹⁷ Prop 1997/98:45 del 1 s 235.

pågick, mildras bedömningen enligt allmänna principer för ansvarsmätning. Med skyldighet menas inte bara om verksamhetsutövaren har följt de krav som har uppställts på verksamheten, utan också hur den ansvarige borde ha handlat med tanke på vad som kändes till om riskerna, samt vilka möjligheter den ansvarige hade att minska dem. De två specificerade grunderna för skälighetsbedömningen verkar främst ta sikte på verksamhetsutövaren. Verksamhetsutövaren är den som har störst möjlighet att förhindra framtida skadeverkningar, även om en fastighetsägare som vetat om föroreningarna också kan ha haft viss möjlighet. Det är mindre naturligt att tidsaspekten har betydelse för en fastighetsägare. Möjligen skulle det kunna påverka bedömningen av vad fastighetsägaren borde ha upptäckt enligt MB 10:3. Det är svårare att känna till en verksamhet som har skett för länge sedan och att ta reda på vad den innebar. Därför finns det mindre skäl att misstänka föroreningar. Bedömningen av vad en fastighetsägare borde ha upptäckt kan även variera från en tid till en annan i sedvana eller praxis. I förvaringsfall har vissa aspekter återkommit vid skälighetsbedömningen i rättstillämpningen. Då har man lagt vikt vid vilka kostnader och åtgärder saneringen skulle innebära och om fastighetsägaren har haft något samröre med den verksamhet som har bedrivits samt vad fastighetsägaren kände till av föroreningarna när han köpte fastigheten och slutligen om han har tänkt att vidta åtgärder som påverkar risken för föroreningarnas spridning. Eftersom det skall göras en samlad skälighetsbedömning kanske det inte är så viktigt att dela upp bedömningen i olika steg och komponenter. En analys av lagtexten kan ändå vara intressant eftersom det belyser de faktorer som skall användas i bedömningen. Skälighetsbedömningen enligt MB 10:4 kan leda till fullt, jämkat eller inget ansvar.¹¹⁸

Preskriptionslagen är enligt MB 10:4, 2 st inte är tillämplig på efterbehandlingsansvar. Det innebär att verksamhetsutövare, om det anses skäligt, kan förpliktas att svara för efterbehandling på områden som har förorenats så långt tillbaka i tiden som 1/7-1969. Det följer av MP 8 § som uppställer den bortre tidsgränsen för ansvar. För ägare som köpt fastigheten efter 1/1-1999 finns ingen formell begränsning av hur långt tillbaka i tiden föroreningen har skett. Det är således endast skälighetsbedömningen i MB 10:4 som avgör vilka föroreningar ägaren kan bli ansvarig för. Preskriptionsbestämmelsen i MB 10:4, 2 st innebär ingen förändring av rättsläget, då efterbehandlingsansvar inte heller enligt tidigare lagstiftning ansågs preskriberas mot det allmänna.¹¹⁹

¹¹⁸ Prop 1997/98:45 del 2 s 121.

¹¹⁹ SOU 1983:20 s 66, som hänvisar till NJA 1903 s 210.

4.3 Solidariskt ansvar

Det finns exempel på både proportionellt och solidariskt ansvar gentemot myndigheterna i andra rättsordningar. Proportionellt ansvar innebär att varje verksamhetsutövare får ansvara för den del av föreningen han har bidragit till, medan det solidariska ansvaret innebär att alla som är ansvariga, ansvarar fullt ut för hela föreningen. I Sverige har vi ett solidariskt ansvar av praktiska skäl, men eftersom det om det tillämpas fullt ut kan leda till orimliga konsekvenser, är ansvaret ändå begränsat till förmån för en proportionell fördelning på flera sätt. Det är endast inför myndigheterna ansvaret är solidariskt. I en senare regressprocess kommer en proportionell fördelning ske mellan de ansvariga. Rätt till regress är dock alltid förenat med en betydande osäkerhet eftersom den regressrätten riktar sig mot ofta inte är solventa.

Huvudregeln är att verksamhetsutövarna enligt MB 10:6, 1 st, 1 p är solidariskt ansvariga mot det allmänna för de kostnader som uppstår för utredning och efterbehandling. Undantag från det solidariska ansvaret görs om en verksamhetsutövare kan visa att bidraget till föreningen är så obetydligt att det inte ensamt motiverar en efterbehandling. I dessa fall skall verksamhetsutövaren enligt MB 10:6, 1 st, 2 p endast ansvara för den del som motsvarar bidraget. Trots det blir resultatet på grund av det solidariska ansvaret sämre för den berörda verksamhetsutövaren, eftersom han annars inte hade varit tvungen att stå för efterbehandling alls. Dessutom har verksamhetsutövaren bevisbördan för omfattningen av föreningen. Ytterligare en begränsning av det solidariska ansvaret följer av MB 10:6, 1 st, 1 p. En verksamhetsutövare kan aldrig bli skyldig att stå för större del av kostnaderna än vad han kan förpliktas till efter en skälighetsbedömning enligt MB 10:4, 1 st. Undantaget är nödvändigt eftersom en verksamhetsutövare annars skulle riskera att få svara för större kostnader enbart för att det finns flera verksamhetsutövare. Det solidariska ansvaret påverkas också av att tillsynsmyndigheten enligt förarbetena i första hand bör söka den verksamhetsutövare som för närvarande bedriver verksamheten.¹²⁰ Förarbetsuttalandet är dock endast en rekommendation till myndigheten och utgör ingen rättighet för en tidigare verksamhetsutövare.

Enligt MB 10:4 skall bedömningen av omfattningen av ansvaret påverkas av om den ansvarige endast har medverkat till föreningen i begränsad mån. Det belopp som fastställs i MB 10:4 utgör taket för det ansvar som kan utkrävas enligt MB 10:6, 1 st. Enligt MB 10:6, 1 st kan verksamhetsutövarna påkalla en proportionell fördelning om

¹²⁰ Prop 1997/98:45 s 119.

bidraget är så obetydligt att det inte ensamt motiverar efterbehandling. Frågan uppstår vilken skillnad den möjligheten gör. Skälighetsbedömningen i MB 10:4 borde sällan leda till att någon får stå ett större ansvar än han har bidragit till. Sammantaget leder de ovan beskrivna undantagen till ett solidariskt ansvar som varierar i omfattning beroende på vem som söks. Ett alternativ till det solidariska ansvaret är ett proportionellt ansvar där verksamhetsutövaren har bevisbördan för att hans bidrag till föreningen har varit begränsat. Enligt min mening skulle ett sådant system vara både enklare och mer rättvist.

Om tillsynsmyndigheten har krävt någon eller några av de solidariskt ansvariga verksamhetsutövarna på efterbehandlingskostnader, kan kostnaderna fördelas mellan de ansvariga på talan av någon av dem enligt MB 10:6, 2 st tillsammans med MB 20:2, 1 st 7. Fördelningen sker med hänsyn till den omfattning i vilken var och en av dem har medverkat till föreningen och till omständigheterna i övrigt. Fördelningsbestämmelsen MB 10:6, 2 st bör endast få betydelse om det sammantagna maximala belopp de solidariskt ansvariga kan förpliktas att betala överstiger den faktiska kostnaden för efterbehandlingen, eftersom det bara är då det finns anledning att fördela ansvaret. Det är möjligt att tillsynsmyndighetens bedömning av i vilken utsträckning det är skäligt att var och en av de solidariskt ansvariga bekostar en efterbehandling enligt MB 10:4 påverkar bedömningen av hur ansvaret bör fördelas enligt MB 10:6, 2 st. Båda bedömningarna syftar till att fastställa den ansvariges skuld till föreningen med tonvikt på i vilken utsträckning han har medverkat till skadan.

Enligt tidigare miljöskyddslagstiftning övergick ansvaret på den nya ägaren när en förorenad fastighet såldes.¹²¹ Numera är fastighetsägare och tomträttsinnehavare som huvudregel solidariskt ansvariga mot varandra enligt MB 10:7, med undantaget att de inte kan förpliktas att betala mer än det belopp som fastställts genom skälighetsbedömningen i MB 10:4. Kostnaden för efterbehandling kan enligt 10:7, 2 st fördelas mellan de ansvariga på talan av någon av dem. Fördelningen sker efter vad som är skäligt med hänsyn till vad de insett vid förvärvet och omständigheterna i övrigt. Ur förarbetena framgår att den fastighetsägare som vetat om föreningen bör svara framför den som bara bort inse dem.¹²² Meningen syftar förmodligen på den regressvisa fördelningen i MB 10:7, 2 st och inte på vilken fastighetsägare myndigheten bör söka enligt 10:7, 1 st. För fastighetsägare är skälighetsbedömningen enligt MB 10:4 och bedömningen av ansvarets slutliga fördelning enligt MB 10:7, 2 st mindre lika än för verksamhetsutövaren, eftersom MB 10:4 främst är utformad med tanke på verksamhetsutövarens ansvar. Det är möjligt att en tidigare gjord skälighetsbedömning

¹²¹ Darpö, SvJT s 881.

¹²² Prop 1997/98:45 del 2 s 122.

ändå kommer att påverka fördelningen i MB 10:7, 2 st. Fördelningsreglerna för verksamhetsutövare i MB 10:6, 2 st och för fastighetsägare i MB 10:7, 2 st har utformats på liknande sätt som fördelningen av skadeståndsskyldighet mellan solidariskt ansvariga i MB 32:8, 2 st.¹²³ Skillnaden mellan bestämmelserna är att verksamhetsutövarnas ansvar skall fördelas efter i vilken mån de har bidragit till föreningen, fastighetsägarnas ansvar efter vad de insett vid förvärvet och den skadeståndsskyldiges ansvar efter grunden för skadeståndsskyldigheten och möjligheten att förebygga skadan. Det bör bli vanligare att det finns flera solidariskt ansvariga verksamhetsutövare än fastighetsägare, eftersom verksamhetsutövaransvaret sträcker sig längre tillbaka i tiden. Förutom att fastighetsägare kan få ett solidariskt ansvar för efterbehandling enligt MB 10:7, 1 st kan en ny ägare enligt MB 26:12 få överta förelägganden om efterbehandling, som har riktats mot en tidigare ägare.

Verksamhetsutövare har regressrätt mot andra verksamhetsutövare genom fördelningsregeln i MB 10:6, 2 st tillsammans med MB 20:2, 7. På samma sätt har fastighetsägare regressrätt mot andra fastighetsägare genom fördelningsregeln i MB 10:7, 2 st tillsammans med MB 20:2, 7. Däremot är det oklart om miljöbalken ger stöd för en regressrätt mellan fastighetsägare och verksamhetsutövare. En sådan rätt är viktig för fastighetsägaren om verksamhetsutövaren var insolvent vid tiden för myndigheternas föreläggande, men i ett senare skede får det bättre ställt. Det är möjligt att MB 20:2, 7 även medger regress mellan de olika grupperna. Regeln föreskriver att miljödomstolen på talan av någon av de solidariskt ansvariga tar upp mål om fördelning av solidariskt ansvar mellan flera enligt MB 10 kapitlet 6 och 7 §§. Uttrycket ”någon av de solidariskt ansvariga” kan tolkas både som ansvariga verksamhetsutövare och fastighetsägare tillsammans, eller som den ena eller andra gruppen var för sig. Det troligaste är att ägare kan regressa mot verksamhetsutövare med stöd av regeln. Flera faktorer talar för en sådan ståndpunkt. Dels förekommer det inte någon regel som hindrar en sådan talan. Dels står det ”10 kap 6 och 7 §§” i MB 20:2, 7 istället för ”eller”, vilket kan tyda på att båda grupperna avses. Dessutom ger en dylik tolkning ett rimligare resultat, eftersom verksamhetsutövarnas ekonomiska förhållanden vid tiden för föreläggandet annars skulle vara avgörande för ägarnas efterbehandlingsansvar. Tolkningen till förmån till ägarens regressrätt mot utövaren, är dessutom förenligt med principen att föreningen skall betala. En faktor som talar mot att ägaren kan regressa mot utövaren, är att verksamhetsutövarnas regressrätt och fastighetsägarnas regressrätt regleras i olika paragrafer.

¹²³ Prop 1997/98:45 del 2 s 476.

En alternativ möjlighet till regress mellan fastighetsägare och verksamhetsutövare är att de har avtalat om det. Avtal om regress kan slutas mellan exempelvis fastighetsägare och hyresgäst, eller köpare och säljare. Ett avtal påverkar inte myndigheternas agerande, men innebär att ena parten kan kräva den andra på kostnaderna. Genom avtalet neutraliseras, förutsatt att köparen är solvent, det solidariska ansvaret i miljöbalken.

Det finns flera skäl till varför lagstiftaren har valt ett solidariskt ansvar inom de olika grupperna. Mellan verksamhetsutövarna menar man att det solidariska ansvaret är valt av praktiska skäl, då det skulle vara svårt att dela upp ansvaret genom att avgöra vilka delar av föreningarna som hänförs sig på respektive verksamhetsutövare.¹²⁴ Det tycker jag inte är en anledning att inte låta de potentiellt ansvariga försöka visa omfattningen av den förening de bidragit till. I de fall verksamhetsutövaren inför skälighetsbedömningen vill visa att han endast har bidragit till föreningen i begränsad mån¹²⁵ eller verksamhetsutövaren vill begränsa det solidariska ansvaret genom att visa att bidraget är så obetydligt att det inte ensamt skulle motivera en efterbehandling,¹²⁶ kommer dylik bevisning ändå att föras. Fastighetsägaren har inte bidragit till föreningen, varför det inte blir aktuellt att föra någon bevisning om skuld till föreningen. Fastighetsägare har ålagts solidariskt ansvar då regeringen inte ville att en ägare kan undgå ansvar genom att sälja fastigheten.¹²⁷ En följd av det solidariska ansvaret är att risken för efterbehandlingsansvar inte övergår från säljare till köpare, utan att risken även läggs på köparen. Förutom skälen ovan har ett solidariskt ansvar valts för att MB 10 kapitlet skall vara liknande uppbyggt som MB 32 kapitlet. I förarbetena menade regeringen att det annars skulle uppstå en omotiverad skillnad mellan de fall föreningen har orsakat skador på annans fastighet och de där skadorna har uppstått på den egna fastigheten.¹²⁸ MB 32 kapitlet skiljer sig emellertid på flera sätt från MB 10 kapitlet. Jag tror att den viktigaste anledningen till varför lagstiftaren har valt ett solidariskt ansvar är att underlätta för myndigheterna att utkräva efterbehandlingsansvaret. Tidigare har myndigheterna tvekat inför att agera på grund av att ansvarsförhållandena har varit oklara.

¹²⁴ Prop 1997/98:45 del 1 s 360.

¹²⁵ MB 10:4, 1 st, 3 p.

¹²⁶ MB 10:6, 1 st, 2 p.

¹²⁷ Prop 1997/98:45 del 1 s 360.

¹²⁸ Prop 1997/98:45 del 1 s 360.

5 Övriga regler gällande fastighetsägares efterbehandlingsansvar

I miljöbalken finns ytterligare två regelsystem som kan innebära efterbehandlingsansvar för fastighetsägare. Det är reglerna om hälsoskydd i MB 9 kapitlet och ansvar för miljöskador i MB 32 kapitlet.

5.1 Hälsoskydd

I MB 9:3 och 9:9, 2 st finns de regler om efterbehandling som tidigare fanns i hälsoskyddslagen. Enligt MB 9:9, 2 st skall ägare eller nyttjanderättsinnehavare till berörd egendom vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. Olägenheterna kan härröra från både fast och lös egendom, varför även en ägare till byggnad på ofri grund omfattas av paragrafen. MB 9:9, 2 st motsvarar HskL 6 § 1 st. Regeln i MB 9:9, 2 st har dock ett något snävare tillämpningsområde än HskL 6 § 1 st, eftersom MB 9:9, 2 st enligt förarbetena främst skall gälla bostäder och lokaler för allmänna ändamål.¹²⁹ Inskränkningen av regeln kompenseras av att HskL 6 § även motsvaras av försiktighetsprincipen i MB 2:3. Försiktighetsprincipen täcker in hela HskL 6 § tidigare tillämpningsområde och gränsen för ett ingripande från myndigheterna har därmed sänkts jämfört med innan miljöbalken trädde i kraft.¹³⁰ Enligt HskL 19 § kunde kommunen rikta föreläggandet om sanering mot den av ägaren eller nyttjanderättsinnehavaren de tyckte lämpade sig bäst. Detsamma gäller nu, vilket framgår av MB 9:9, 2 st tillsammans med MB 26:9. Att ägaren och verksamhetsutövaren har ett likställt ansvar är en skillnad mot MB 10 kapitlet. Ytterligare skillnader är att det i hälsoskyddsreglerna inte finns några bestämmelser om fördelning av kostnaderna mellan de potentiellt ansvariga samt att en tidigare fastighetsägare eller nyttjanderättsinnehavare inte kan sökas. Dessutom har MB 10 kapitlet ett vidare tillämpningsområde än hälsoskyddsreglerna eftersom det omfattar föreningar som inte påverkar människors hälsa. I MB 9:3 definieras olägenhet för människors hälsa som en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt, och som inte är ringa eller helt tillfällig. MB 9:3 motsvarar HskL 1 § 2 st, men begreppet "sanitär olägenhet" har ersatts med "olägenhet för människors hälsa". I propositionen framhåller man likheterna med den tidigare definitionen men det framgår inte om någon ändring avses.¹³¹ Hänvisningarna till hälsoskyddslagen och dess praxis, tyder på att begreppen i huvudsak har samma

¹²⁹ Prop 1997/98:45 del 2 s 115.

¹³⁰ Rubensson s 70.

¹³¹ Jmfr Prop 1981/82:219 s 30 med Prop 1997/98:45 del 2 s 109.

betydelse. Det verkar inte som om ansvaret för att undanröja olägenheter är sammankopplat med att ägaren eller nyttjanderättsinnehavaren behöver ha vidtagit någon åtgärd. En verksamhetsutövare som inte är nyttjanderättsinnehavare kan inte träffas av hälsoskyddsreglerna i MB 9 kapitlet.

5.2 Skadeståndsansvaret

Efterbehandlingsansvar för förorenade områden gentemot det allmänna regleras i MB 10 kapitlet. MB 10 kapitlets ansvar gäller främst för skador på den egna fastigheten.¹³² Fastighetsägarens ansvar för miljöskador mot enskilda regleras i stället i MB 32 kapitlet. Det är utformat som ett skadeståndsansvar och gäller även skador på annans fastighet. Den skadelidande kan vara ägare eller nyttjanderättsinnehavare av grannfastighet, men även någon annan som skadas av verksamheten på fastigheten.¹³³ Reglerna fanns tidigare i miljöskadelagen, men har överförts till 32 kapitlet miljöbalken. Det är inte tänkt att överföringen skall innebära några förändringar i rättsläget.¹³⁴ Det innebär att miljöskadelagens rättspraxis fortfarande gäller.

Skadeståndskyldighet enligt MB 32 kapitlet uppkommer om en verksamhet på en fastighet har orsakat personskada, sakskada eller ren förmögenhetsskada i sin omgivning.¹³⁵ Med omgivning menas en plats utanför den anläggning som är upphov till skadan. Det kan både betyda på samma fastighet eller mycket långt bort, men inte skador inom anläggningen.¹³⁶ En ren förmögenhetsskada, som inte har orsakats genom brott ersätts endast om skadan är av någon betydelse enligt MB 32:1, 2 st. Ansvaret enligt MB 32 kapitlet är strikt förutsatt att inte störningen som orsakat skadan bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller på grund av dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.¹³⁷ Eftersom ansvaret är strikt, spelar det ingen roll om den ansvarige har följt myndighetstillstånd eller inte hade möjlighet att upptäcka skadan.

Ersättning utgår enligt MB 32:3, 1 st för skador orsakade av markföroreningar och andra liknande störningar. Störning är enligt miljöskadelagens praxis ett vitt begrepp, och störningen anses enligt MB 32:3, 3 st ha orsakat en skada om det med hänsyn till störningens och skadeverkningarnas art, andra möjliga skadeorsaker samt

¹³² För fastighetsägare gäller ansvaret endast skador på den egna fastigheten, medan det för verksamhetsutövare kan sträcka sig utanför tomtgränsen.

¹³³ Prop 1985/86:83 s 39.

¹³⁴ Rubensson s 123.

¹³⁵ MB 32:1, 1 st.

¹³⁶ Prop 1985/86:83 s 38.

¹³⁷ MB 32:1, 3 st.

omständigheterna i övrigt föreligger övervägande sannolikhet för ett sådant orsakssamband. Orsaken till att man har minskat beviskraven till att den skadelidande skall göra sannolikt att skadan har orsakats av störningar på fastigheten, är att det ofta är svårt att visa klara samband vid miljöskador.

Ansvar enligt MB 32 kapitlet är strängare än ansvars enligt skadeståndslagen, eftersom det är strikt och täcker vissa fall av ren förmögenhetsskada och eftersom det är lägre beviskrav för att det skall anses bevisat att man orsakat en skada.¹³⁸

Miljöskadelagen kan vara strängare eftersom den till skillnad från skadeståndslagen är en speciallag, vars verkningar inte kan utsträckas utanför miljöområdet.

Skadeståndsrättsliga principer gäller utfyllande i de delar MB 32 inte är fullständig. Det innebär att SkstL 5 och 6 kapitlet är tillämpliga i miljöskademål och att preskriptionstiden är tio år.

Skadeståndsansvarig är en fastighetsägare eller tomträttsinnehavare som bedriver eller låter bedriva den skadegörande verksamheten. Skadeståndsansvaret gäller vare sig fastighetsägaren är privatperson eller näringsidkare, men omständigheterna kan påverka skadeståndets storlek.¹³⁹ Till skillnad från MB 10 kapitlet kan ägaren inte bli ansvarig om han inte är involverad i verksamheten. Med låter bedriva menas att verksamheten sker för fastighetsägarens räkning. Fastighetsägaren ansvarar för skador som uppstår på grund av hans verksamheten oavsett om de beror på en anställd eller utomstående.¹⁴⁰ Fastighetsägaren kan även få ansvara om han till exempel äger majoriteten av aktierna eller får provision på vinsten. Ägaren är däremot inte ansvarig för skador som hyresgäster eller arrendatorer åsamkar, om han inte är direkt ekonomiskt engagerad i en näringsverksamhet som drivs på fastigheten. Han kan inte heller bli ansvarig om någon utan tillstånd har använt fastigheten till miljöfarlig verksamhet, eftersom han då inte har vare sig bedrivit eller låtit bedriva verksamheten.¹⁴¹ Det innebär att fastighetsägare som huvudregel inte har blivit ansvariga enligt miljöskadelagen i dumpningsfall. Samma ansvar som fastighetsägaren har också den verksamhetsutövare som brukar fastigheten i sin näringsverksamhet eller i offentlig verksamhet enligt MB 32:6, 1 st. Av MB 2:1, 1 st följer att verksamhetsutövaren aldrig har bevisbördan vid prövning av ersättningsansvar. Enligt MB 32:7 är även den som utför eller låter utföra arbete på fastigheten, men som inte är fastighetsägare, tomträttsinnehavare eller brukare av fastigheten, är skadeståndsansvarig enligt MB 32 kapitlet. Entreprenörer faller in under den bestämmelsen. Brukare är den som på något sätt använder fastigheten, oavsett om det

¹³⁸ Bengtsson s 228.

¹³⁹ SkstL 6:2.

¹⁴⁰ Eriksson s 81.

¹⁴¹ Eriksson s 82.

bara är en liten del eller sker olovligen. Strikt skadeståndsskyldig enligt MB 32 kapitlet kan alltså en fastighetsägare som också är verksamhetsutövare, en fastighetsägare som inte är verksamhetsutövare men som är inblandad i verksamheten eller en näringsidkande verksamhetsutövare bli. Den som inte faller under reglerna i MB 32 kapitlet, men som har orsakat en miljöskada, kan istället bli ansvarig enligt skadeståndslagen. Exempel på en sådan person kan vara en besökare eller någon som passerar fastigheten.

Liksom ansvaret i MB 10 kapitlet är ansvaret solidariskt enligt MB 32 kapitlet om det finns flera som är skadeståndsansvariga, vilket följer av MB 32:8, 2 st. Två fastighetsägare kan bli solidariskt ansvariga för samma skada om det inte går att avgöra vilken del av skadan som hör till de olika verksamheterna.¹⁴² Det solidariska ansvaret begränsas om någon av de ansvariga endast har ålagts skadeståndsskyldighet upp till ett visst belopp till följd av skadeståndslagens jämkningsregler. Den som har krävts på ansvar har regressrätt mot övriga ansvariga. Enligt MB 32:8, 2 st skall beloppet fördelas mellan dem efter vad som är skäligt med hänsyn till grunden för skadeståndsansvaret, möjligheterna att förebygga skadan och omständigheterna i övrigt. Regressregeln är dispositiv. Det kan vara lämpligt att en fastighetsägare avtalar med en verksamhetsutövande hyresgäst om att hyresgästen som skall ansvara för hela beloppet, om ett skadeståndsansvar uppkommer.

Skadeståndsansvar är en mer traditionell form av ansvar än det man möter i MB 10 kapitlet. Innan någon lagreglering fanns på miljöskadeområdet, utvecklades det i praxis principer som grannelagsrätt och strikt ansvar för farlig verksamhet. Trots att ansvaret i MB 10 och 32 kapitlet tillhör olika rättsområden har de mycket gemensamt. Det kan bero på både att de har ett gemensamt ursprung i miljöskyddslagen och att de har liknande tillämpningsområde. Eftersom MB 10 kapitlet antagligen oftast kommer att leda till att den som är ansvarig får stå för återställningskostnaderna, i stället för att utföra dem på egen hand, är ansvaret enligt MB 10 och 32 kapitlet i praktiken mycket lika. I kontinentala rättsordningar är det vanligt att det inte görs någon skillnad på ansvaret för miljöskador mot det allmänna och privatpersoner. I stället betraktas miljön som skadelidande och myndigheterna för dess talan. Det är möjligt att MB 10 kapitlet såsom huvudlagstiftning på efterbehandlingsområdet kommer att verka normaliserande på ansvaret enligt MB 32 kapitlet.

¹⁴² Eriksson s 91.

5.3 Jämförelse av ML, MB 9, 10 och 32 kapitlet

Nedan följer en jämförelse av ansvarssystemen i miljöskyddslagen, hälsoskyddsreglerna, MB 10 och 32 kapitlet. Under miljöskyddslagen var i första hand verksamhetsutövaren ansvarig, och i andra hand fastighetsägare i förvaringsfallet. MB 10 kapitlets ansvarskrets liknar miljöskyddslagens, men är vidare. Först ansvarar verksamhetsutövaren och fastighetsägare i förvaringsfallet och därefter andra fastighetsägare förutsatt att de borde ha upptäckt föroreningen vid förvärvet. I hälsoskyddsreglerna är ägarens och nyttjanderättsinnehavarens ansvar likställt. Även i MB 32 kapitlet är verksamhetsutövaren och en fastighetsägare som har låtit bedriva verksamheten jämställt ansvariga. Däremot uppstår inget ansvar för en fastighetsägare som inte har varit involverad i verksamheten. Om fastighetsägaren hade blivit utsatt för dumpning av miljöskadliga ämnen, ansvarade han inte enligt miljöskyddslagen och som huvudregel inte heller enligt skadeståndsreglerna, även om det har förekommit motstridiga rättsfall. Enligt hälsoskyddsreglerna ansvarar fastighetsägaren om den dumpade föroreningen utgör en olägenhet för människors hälsa. Ansvar för dumpning enligt MB 10 kapitlet kommer att bero på om dumpningen betraktas som skadefall eller förvaringsfall. I förvaringsfall kommer fastighetsägaren få ansvara såsom verksamhetsutövare, medan ägaren i skadefall endast kommer att ansvara om han borde ha upptäckt föroreningen vid köpet. Miljöskyddslagens och MB 32 kapitlets ansvar gäller även för skador som har uppkommit långt från källan. Skadeståndsansvar enligt MB 32 kapitlet blir dock inte tillämpligt om skadan uppkommer inom den störande anläggningen. MB 10 kapitlet innebär ansvar för verksamhetsutövare både på egen och annans fastighet, medan det för fastighetsägare normalt endast gäller för olägenheter på egen fastighet. Begreppet sanitär olägenhet har i hälsoskyddsreglerna ersatts med ”olägenhet för människors hälsa”. I miljöskyddslagen och MB 10 kapitlet används begreppet olägenhet, medan samma sak kallas för skada i MB 32 kapitlet, utan att någon skillnad avses. Orsaken till att olika begrepp används är att skada är det vedertagna begreppet i skadeståndssammanhang. Det allmänna samt enskilda som hade äganderätt eller dispositionsrätt kunde väcka talan om återställning enligt miljöskyddslagen. MB 32 kapitlet är utformat med tanke på enskilda anspråk, men även staten kan i egenskap av till exempel granne använda sig av reglerna. MB 10 kapitlet och hälsoskyddsreglerna kan endast utgöra grund för anspråk från det allmänna.

5.4 Hur efterbehandlingsansvaret utkrävs

För att miljöbalken skall uppfyllas får tillsynsmyndigheten meddela förelägganden med stöd av MB 26:9. Det är endast behöriga tillsynsmyndigheter som kan utkräva efterbehandlingsansvar. Det är olika myndigheter som utövar tillsyn och som beviljar tillstånd. Av bilagan till Förordning om tillsyn över miljöbalken följer vilken myndighet som sköter tillsynskontakten över fastighetsägare respektive verksamhetsutövare.¹⁴³ Länsstyrelsen¹⁴⁴ utövar tillsyn över förorenade områden där föroreningarna beror på verksamhet som är klassad som A- eller B-verksamhet enligt Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd¹⁴⁵. Kommunen¹⁴⁶ har tillsynen över de förorenade områden som inte faller under länsstyrelsens tillsynsområde samt över de områden som har delegerats av länsstyrelsen till kommunen. Många av kommunens miljöfrågor sköts av miljöförvaltningen, som är underställd kommunerna. Tillståndgivningen sker separat från tillsynen. Tillstånd för föroreningar på A-listan beviljas av miljödomstolen och på B-listan av länsstyrelsen.¹⁴⁷ C-verksamheter är anmälningspliktiga till kommunen. Vilka verksamheter som betecknas med A, B respektive C räknas upp i bilagan till Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Efterbehandling kan ofta i sig själv utgöra en verksamhet som är riskabel för miljön. Därför är den som skall utföra en efterbehandlingsåtgärd i ett område, som är så förorenat att det kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön, tvungen att anmäla åtgärden till tillsynsmyndigheten. Det gäller bara om åtgärden kan medföra ökad risk för olägenhet, och risken inte är ringa.¹⁴⁸

För att framtvinga utredning av föroreningar kan länsstyrelsen ge föreläggande förenat med vite, eller utföra utredningen på den efterbehandlingsansvariges bekostnad enligt MB 10:11. Tillsynsmyndigheten skall i ett föreläggande om efterbehandling ha fastställt målen för åtgärden och hur de skall uppnås. Om den som är ansvarig inte uppfyller föreläggandet, kan beslutet i stället verkställas genom utmätning enligt utsökningsbalken¹⁴⁹ eller utföras på den ansvariges bekostnad.¹⁵⁰ Tidigare kunde förelägganden överklagas till koncessionsnämnden och därefter till regeringen. Numera är instansordningen miljödomstolen, miljööverdomstolen och Högsta Domstolen.¹⁵¹ Förelägganden kan överklagas till miljödomstolen. I regressmål enligt MB 20:2, 7 p är

¹⁴³ SFS 1998:900.

¹⁴⁴ Tillsynsområde B5 enligt SFS 1998:900.

¹⁴⁵ SFS 1998:899.

¹⁴⁶ Tillsynsområde B6 enligt SFS 1998:900.

¹⁴⁷ Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 6 §.

¹⁴⁸ Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28 §.

¹⁴⁹ MB 26:17.

¹⁵⁰ MB 26:18.

¹⁵¹ Witalis, Fastighetsägarens guide i miljöbalken s 76 f.

miljödomstolen första instans. Miljödomstolen handlägger också mål om ersättning enligt MB 32 kapitlet. I miljömål gäller ofta speciella regler om rättegångskostnader, eftersom det kan finnas fler sakägare normalt.¹⁵²

¹⁵² Prop 1997/98:45 del 2 s 262.

DEL III

6 Hur kan ansvaret regleras?

Ansvaret under MB 10 kapitlet är offentlighetsrättsligt, vilket innebär att förpliktelseerna inte kan förändras genom civilrättsligt avtal. Däremot kan parterna fördela efterbehandlingsansvaret inbördes. Den ägare som vill reglera risken för ansvar kan vara en säljare som har köpt en fastighet efter 31 december 1998, en köpare eller en nyttjanderättsupplåtare. Det finns tre tänkbara sätt att minska risken att ansvara för efterbehandling. Det säkraste skyddet för en köpare är att låta göra en fullgod undersökning av fastigheten. Ansvaret mellan köpare och säljare respektive mellan nyttjanderättsupplåtare och nyttjanderättsinnehavare kan också regleras genom avtal. En tredje utväg är att en försäkring mot miljöskador tecknas.

6.1 Undersökning av fastigheten

6.1.1 Fel i fastighet

Om en fastighet avviker från vad parterna får anses ha överenskommit, föreligger ett konkret fel enligt JB 4:19, 1 st. Ett exempel på konkret fel är om något förhållande på fastigheten avviker från säljarens garantier. Fastigheten kan även ha ett abstrakt fel. Abstrakta fel är rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel. Faktiskt fel föreligger om fastigheten avviker från vad köparen hade fog att förvänta sig vid köpet.¹⁵³ Ett konkret eller faktiskt fel kan ge köparen rätt till felpåföljderna hävning eller prisavdrag¹⁵⁴ och ersättning för skada¹⁵⁵. Köparen har undersökningsplikt, vilket innebär att en omständighet som köparen borde ha upptäckt vid köpet inte utgör ett konkret eller faktiskt fel. Rättsliga fel är när köparen inte rättsligt kan förfoga över fastigheten som köparen hade anledning att förvänta sig.¹⁵⁶ Rådighetsfel är när köparens rådighet begränsas av myndighetsbeslut.¹⁵⁷ En förorening kan betraktas antingen som konkret eller faktiskt fel, beroende på vad som har förekommit vid överenskommelsen. Ett beslut enligt MB 10:12 kan innebära att fastigheten är behäftad med ett rådighetsfel.

¹⁵³ JB 4:19, 1 st.

¹⁵⁴ JB 4:19 tillsammans med JB 4:12.

¹⁵⁵ JB 4:19, 1 st, 2 p.

¹⁵⁶ JB 4:15, 4:16, 4:17, 4:21 och 4:24.

¹⁵⁷ JB 4:18.

6.1.2 Undersökningsplikten

Enligt JB 4:19, 2 st har en köpare av en fastighet endast rätt att göra felpåföljder gällande om köparen inte borde ha upptäckt felet, det vill säga att det var ett dolt fel. En undersökning som är tillräckligt noggrann för att en köpare inte borde ha upptäckt eventuella fel, kallas jordabalksundersökning. Jordabalksundersökningen är civilrättslig, eftersom den påverkar det inbördes förhållandet mellan köpare och säljare.

Undersökningsplikten utgör en fördelning av vilka fel som köparen respektive säljaren skall ansvara för. Undersökningen är dispositiv och konsekvensen av att underlåta att företa en jordabalksundersökning är att köparen riskerar att förlora rätten att göra påföljder gällande mot säljaren. Det faktum att ansvarsfördelningen är dispositiv innebär att den ofta är modifierad av avtal mellan parterna. Om säljaren friskriver sig mot dolda fel, övertar köparen hela ansvarsbördan för att det finns konkreta eller faktiska fel i fastigheten. Säljaren kan genom garantier ta på sig hela ansvaret för att ett visst förhållande föreligger. Uttalanden från säljaren och frågor från köparen kan både öka och minska undersökningspliktens omfattning.¹⁵⁸ Köparen har ingen undersökningsplikt vid rättsliga eller rådighetsfel.

Enligt JB 4:19, 2 st får således köparen inte åberopa en avvikelse som konkret eller faktiskt fel, om han borde ha upptäckt avvikelsen vid köpet. Av MB 10:3 följer att en fastighetsägare kan bli efterbehandlingsansvarig om han borde ha upptäckt föroreningen vid köpet. De likartade formuleringarna kan i vissa fall täcka in samma situationer, medan tillämpningsområdet i andra fall kan skilja sig åt. I de fall jordabalks- och miljöbalksundersökningen innebär samma sak, kan en fastighetsägare som har fått bekosta efterbehandling inte vända sig mot säljaren med en talan om fel i fastighet. Om köparen borde ha upptäckt föroreningen enligt MB 10:3, borde han också ha upptäckt felet enligt JB 4:19. I de avseenden det rättstillämpande organet finner att miljöbalksundersökningen skall vara mer långtgående än jordabalksundersökningen, kan en efterbehandlingsansvarig köpare eventuellt kanalisera ansvaret vidare till säljaren på grund av dolt fel i fastighet. Det är i de fall då köparen borde ha upptäckt föroreningen enligt miljöbalken, men inte enligt jordabalken. Exempel kan vara om köparen har ställt en specifik fråga till säljaren, som uppfyller jordabalkens krav på undersökning, men inte miljöbalkens. Eftersom ansvaret enligt MB 10 kapitlet är offentlighetsrättsligt, kan omfattningen av miljöbalksundersökningen i princip inte minskas av säljarens uttalanden.¹⁵⁹ Däremot bör varningar från säljaren påverka vad köparen borde ha känt till enligt MB 10:3. Enligt jordabalkens undersökningsplikt behöver en köpare inte göra

¹⁵⁸ Hellner s 57.

¹⁵⁹ Se avsnitt 6.2.1.2.

ingrepp i byggnad eller mark, om han inte har fått särskild anledning att göra det.¹⁶⁰ Det skulle kunna påverka huruvida köparen är skyldig att låta ta prover på marken enligt MB 10 kapitlet. I de situationer det ställs lägre krav på miljöbalksundersökningen än jordabalksundersökningen, kan det i stället förekomma fall då köparen inte borde ha upptäckt en förorening enligt miljöbalken, och därför inte drabbas av efterbehandlingsansvar, men inte heller kan hävda fel i fastighet, eftersom felet inte varit dolt.

Eftersom målet med MB 10 kapitlet är att fastigheter skall undersökas och efterbehandlas innan försäljning är det troligt att det kommer att ställas höga krav på köparens undersökning.¹⁶¹ Därför bör miljöbalksundersökningen i de flesta fall bli lika långtgående eller mer långtgående än jordabalksundersökningen. Omfattningen av undersökningen får avgöras beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Exempel på sådana omständigheter är faktorer som ger anledning att misstänka förekomst av föroreningar.

6.1.3 Miljöbalksundersökningen

Enligt MB 10:3 är den som förvärvat fastigheten efterbehandlingsansvarig om han kände till eller borde ha upptäckt föroreningen. När lagtexten arbetades fram menade regeringen att den undersökning som krävdes var densamma som i jordabalken. Lagrådet avrådde från en koppling mellan jordabalken och miljöbalken, på grund av att jordabalksundersökningen är civilrättslig och dispositiv. Lagrådet föreslog därför att "vid en sådan undersökning som avses i 4 kapitlet 19 § andra stycket jordabalken" skulle utgå ur lagtexten.¹⁶² I propositionen skriver regeringen i stället om "undersökningsplikten" utan att specificera närmare.¹⁶³ Att formuleringen ändrades kan tolkas som att riksdagen följt lagrådets mening, och att det därför inte är en jordabalksundersökning om avses. Den slutsatsen ger dock ingen ledning om hur miljöbalksundersökningen skall se ut och på vilket sätt den skulle skilja sig från jordabalksundersökningen. Min slutsats är att kraven på undersökningen i miljöbalken liknar de som gäller för undersökningen enligt jordabalken, men att de inte behöver vara desamma. Omfattningen av miljöbalksundersökningen får avgöras från fall till fall.

¹⁶⁰ Grauers, Fastighetsköp s 197.

¹⁶¹ Prop 1997/98:45 del 2 s 120.

¹⁶² Prop 1997/98:45 del 2 s 475.

¹⁶³ Prop 1997/98:45 del 2 s 119.

Det finns ännu inga rättsfall som behandlar undersökningsplikten för fastighetsägare enligt miljöbalken. RÅ 1997 ref del I, som är det rättsfall som kopplade samman ansvaret för miljöfarlig verksamhet med jordabalksundersökningen, gällde fastighetsägare som kunde anses som verksamhetsutövare. Där konstaterar koncessionsnämnden att köparna borde "med vetskap om fastighetens tidigare användning och skick och med iakttagande av den undersökningsplikt som åvilat dem enligt jordabalken rimligen ha upptäckt oljan i urinbrunnen i samband med köpet av fastigheten".¹⁶⁴ Däremot tog nämnden inte upp att plikten endast gäller i förhållande till säljaren, och att det redan innebär en belastning, i förhållande till denne, att inte ha fullgjort den.

Koncessionsnämndens avgöranden är inte prejudicerande. När fallet genomgick rättsprövning stod koncessionsnämndens beslut fast, men Regeringsrätten använde inte undersökningsplikten som argument.¹⁶⁵ I och med MB 10:3 har det blivit en offentligrättslig skyldighet att undersöka en fastighet i samband med förvärvet. Det kan komma att påverka karaktären på jordabalkens undersökningsplikt

Innan miljöbalksförslaget hade börjat ta form var det inte vanligt att köparen undersökte om till exempel mark och byggnader var förorenade vid förvärv inom ramen för jordabalksundersökningen. När det blev klart att efterbehandlingsansvaret skulle likna det som finns på många håll utomlands, började framför allt utländska aktörer bli angelägna om att undersökningen av fastigheten även skulle omfatta eventuella föroreningar. Det kan vara både köpare och säljare, men även finansiärer som till exempel banker, som initierar undersökningen. Innan miljöbalken trädde i kraft var det oftast köparen som lät företa undersökningarna, medan det numera vanligtvis är säljaren som är uppdragsgivare till miljökonsultbyråerna. Skiftet från köpare till säljare behöver inte ha samband med den nya regleringen. Det kan bero mer på att säljarna anser att det ökar värdet på fastigheten att behålla informationsövertaget och tillhandahålla de undersökningar som behövs. Förfarandet leder också till att sannolikheten minskar att köparen övervärderar risken. Vanligtvis är kostnaderna för att låta miljökonsultbyråer utföra undersökningar för höga för att de skall anlitas av privatpersoner. En undersökning kostar ofta mellan 20 000 och 100 000 kronor, men det har förekommit fall då kostnaden har uppgått till 2 miljoner. Undersökningen sker genom att miljökonsultbyrån först tar reda på platsens historik och sedan vid en besiktning använder informationen för att veta var och hur proverna bör tas.¹⁶⁶

Miljökonsultbyråernas tillvägagångssätt är i överensstämmelse med det ansvar som åligger en köpare enligt miljöbalken. Den som köper en fastighet där det uppkommer

¹⁶⁴ RÅ 1997 ref 12 del I s 76

¹⁶⁵ RÅ 1996 ref 57.

¹⁶⁶ Intervju Eriksson, Golder grundteknik.

misstanke om att den är förorenad eller en fastighet som typiskt sett är förorenad, måste undersöka hur det förhåller sig. Vissa industrifastigheter kan typiskt sett vara förorenade. Köparen bör ta reda på hur fastigheten tidigare har använts och ta prover på de delar av mark, vattenområde, byggnad eller anläggning där det finns anledning att misstänka föroreningar.¹⁶⁷ När det gäller undersökningar av fastigheter före överlåtelse finns det två motsatta utvecklingstrender. Å ena sidan gör ofta parterna mer noggranna undersökningar nu än förr, å andra sidan är det vanligare med snabba överlåtelse. Man kan argumentera för att den som inte borde ha misstänkt att fastigheten var förorenad efter en "skrivbordsundersökning", inte heller behöver företa undersökningar på plats. Enligt förarbetena är ett väsentligt syfte med reglerna i MB 10 kapitlet att markundersökningar av näringsfastigheter skall utföras i samband med förvärv.¹⁶⁸ Analogt med att köparens undersökningsplikt inte minskas av säljarens uppgifter, bör köparen vara skyldig att ha besökt fastigheten för att undersökningsplikten skall anses fullgjord. Det är möjligt att miljöbalkens anknytning till jordabalken, kommer att ha återverkningar på omfattningen av undersökningen enligt jordabalken. Eventuellt kommer jordabalksundersökningen att utvidgas i framtiden och omfatta även provtagning i syfte att upptäcka föroreningar. För närvarande är det oftast olika företag som utför undersökningen enligt jordabalken och miljöbalken.¹⁶⁹ Därför finns det anledning att tro att sådana effekter kommer att uppträda först efter rättsliga avgöranden i frågan.

Både köparen och säljaren har nytta av att låta utföra en undersökning av fastigheten. Köparen minskar risken att köpa en förorenad fastighet, och får, om en förorening senare påträffas, ett bra bevismedel för att han inte borde ha upptäckt den. Säljaren å sin sida undviker risken att bli skyldig att efterbehandla föroreningar som uppkommit efter överlåtelsen. Han kan i stället ta ut kostnaden genom ett högre pris för fastigheten. Var annan industrifastighet som undersöks behöver efterbehandlas, och hos var tionde uppgår kostnaden till mångmiljonbelopp. Av andra typer av kommersiella fastigheter upptäcks problem med föroreningar hos var tionde, och större problem hos en på hundra.¹⁷⁰ Det har funnits förslag på att det, liksom i Danmark, skall upprättas ett register över förorenade fastigheter. Förslaget har endast lett till regeln i MB 10:10 om registrering av miljöriskområden.

Om föroreningar påträffas föreskriver MB 10:9 en straffsanktionerad upplysningsskyldighet till tillsynsmyndigheten för den som äger eller brukar en

¹⁶⁷ Darpö, SvJT s 889.

¹⁶⁸ Prop 1997/98:45 del 2 s 120.

¹⁶⁹ Intervju Eriksson, Golder grundteknik..

¹⁷⁰ Intervju Eriksson, Golder grundteknik.

fastighet. Miljökonsultbyråer som undersöker förekomst av föroreningar på fastigheter för köparen eller säljarens räkning, har ifrågasatt om de kommer att träffas av MB 10:9. En skyldighet att anmäla de föroreningar de träffar på till tillsynsmyndigheten skulle kunna komma i konflikt med lojaliteten till uppdragsgivaren. Enligt min mening är det inte troligt att den som utför provtagningar kan anses som brukare, eftersom miljökonsultbyråns verksamhet inte är tillräckligt långvarig för att provtagaren skall inkluderas i kretsen av nyttjare som nämns i förarbetena.¹⁷¹ En liknande fråga är om provtagaren anses som verksamhetsutövare. Jag anser att miljökonsultbyrån vanligtvis inte kan ses som verksamhetsutövare enligt MB 10 kapitlet, Det skulle motverka balkens syften om miljökonsultbyråerna kunde drabbas av solidariskt ansvar med verksamhetsutövarna. Däremot gäller de allmänna hänsynsreglerna, och provtagaren måste vidta skyddsåtgärder och använda bästa möjliga teknik vid sin verksamhet.¹⁷²

6.2 Avtal

Det går inte att avtala bort efterbehandlingsansvaret mot det allmänna, eftersom det inte går att påverka offentligrättsliga krav genom avtal. Däremot kan parterna fördela efterbehandlingsansvaret inbördes. Om myndigheten söker en av parterna kan denne, förutsatt att avtalet medger det, vända sig mot avtalsparten med kravet. Nackdelen med avtal är att de inte skyddar vid motpartens insolvens. Eftersom ansvaret inför staten kvarstår, ger en fullgod undersökning det säkraste skyddet.

6.2.1 Avtal mellan köpare och säljare

Det latent miljöansvaret är en viktig riskfråga i överlåtelseavtal. Säljaren har intresse av att lägga risken för efterbehandlingsansvar bakom sig, och köparen vill inte köpa på sig efterbehandlingsansvar. Det är främst aktuellt att avtala om regressrätt, friskrivningar samt undersökningsplikt i form av garantier. Jordabalken är till stora delar dispositiv, vilket innebär att reglerna gäller om parterna inte avtalar annat. Att avtala har fördelen att det kan förenkla bevisningen om till exempel vad köparen borde ha upptäckt eller vad som är ett fel. En garanti från säljaren innebär att köparen inte behöver undersöka vidare hur det förhåller sig.¹⁷³

¹⁷¹ Prop 1997/98:45 del 2 s 123.

¹⁷² MB 2:3.

¹⁷³ Grauers, Fastighetsköp s 135.

Det är komplicerat att reda ut hur ansvaret enligt MB 10 kapitlet kan påverkas med avtal, eftersom det innehåller ett offentlighetsligt ansvar och för att det inte finns någon vägledande praxis. I MB 10 kapitlet finns både dispositiva och indispositiva regler och därför måste varje frågeställning utredas för sig. Enligt förarbetena skall köparens undersökningsplikt som regel inte kunna ersättas med utredning som säljaren tillhandahåller, men avtal om fastighetens tillstånd kan påverka skälighetsbedömningen i MB 10:4.¹⁷⁴

6.2.1.1 Friskrivningar

Säljaren kan friskriva sig mot påföljder från köparen på grund av fel i fastighet. En förorening är oftast att anse som fel i fastighet och en giltig friskrivning innebär därför att köparen inte kan utöva regressrätt enligt MB 10:7, 2 st mot säljaren. Däremot hindrar inte friskrivningen att säljaren utövar regressrätt mot köparen, om säljaren har sökts av tillsynsmyndigheten. Friskrivningen innebär att efterbehandlingsansvaret kan få en annan slutlig fördelning än den som anvisas i miljöbalken. Eftersom friskrivningar är vanliga vid fastighetsförvärv, är det betydelsefullt att känna till deras effekt på MB 10 kapitlet och övriga regler på miljöskyddsområdet. Effekten kommer att vara densamma som för friskrivningarnas verkan på jordabalkens regler, och variera beroende på friskrivningens utformning. Nedan ger jag tre exempel på friskrivningar som är hämtade ur autentiska överlåtelseavtal.¹⁷⁵ De olika styckena kan kombineras eller användas var för sig.

"Fastigheten säljs i befintligt skick."

"Köparen har före undertecknandet av detta köpekontrakt haft möjlighet att noga undersöka fastigheten och samtidigt med detta beretts tillfälle att ta reda på de fel och brister som fastigheten kan ha. Köparen har anledning av denna undersökning godkänt fastigheten och dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av alla slags fel eller brister i fastigheten, även innefattande dolda fel."

"Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av åtgärder eller kostnader som köparen kan föreläggas eller ha med anledning av

¹⁷⁴ Prop 1997/98:45 del 2 s 120.

¹⁷⁵ Avtalsklausuler, Lagerlöf & Leman.

föroreningar på fastigheten, eller andra fastigheter, eller i övrigt enligt bestämmelser i Miljöbalken och andra förordningar och föreskrifter."

Huvudregeln är att en tillräckligt precis friskrivning gäller. En formulering att en fastighet har sålts i befintligt skick saknar rättsverkan enligt jordabalkens praxis.¹⁷⁶ Därför kommer friskrivningen inte hindra att köparen regressvis söker säljaren enligt 10:6, 2 st eller 10:7, 2 st. Om säljaren har garanterat ett visst förhållande, gäller en generell friskrivning inte det förhållandet.¹⁷⁷

Frågan är om MB 10 kapitlets ansvarsregler kan ha effekt på friskrivningens verkan. Om säljaren är den förorenande verksamhetsutövaren kanske inte en köpare i förvaringsfallet bör stå hela efterbehandlingsansvaret, på grund av en mer generell friskrivning. I NJA 1981 s 400 godtogs inte friskrivningen, trots att den i och för sig var tydlig, för att säljaren var den fackman som hade utfört konstruktionsfelet och köparen var konsument. På liknande sätt skulle en i och för sig tillräckligt precis friskrivning mellan förorenare och köpare kunna ogiltigförklaras. En oskäligen friskrivning kan också jämkas med stöd av AvtL 36 §. Det faktum att miljöbalken är en delvis ny lagstiftning kan leda till att kraven på friskrivningens tydlighet är skärpta jämfört med friskrivningar på jordabalkens område. I exemplet ovan har det första stycket ensamt ingen betydelse för ansvarsfördelningen mellan köpare och säljare. Det andra stycket är en generell friskrivning som kommer att kunna inskränkas av garantier och eventuellt också av andra faktorer som är graverande för säljaren. Det tredje stycket är exempel på en friskrivning som är så precis att säljaren inte bör kunna sökas av köparen. Enligt min mening är ett mellanting mellan andra och tredje stycket en bra avvägning av en formulering som är tillräckligt precis för att vara giltig, men som ändå inte är alltför avskräckande i kontraktet. Friskrivningen skulle kunna formuleras enligt följande: "Köparen avstår från anspråk mot säljaren med anledning av bestämmelser i miljöbalken och förordningar på miljöskyddsområdet."

Även en friskrivning som inte är giltig enligt jordabalkens praxis, skulle kunna påverka tillämpningen av MB 10 kapitlet. Det är tänkbart att friskrivningen skulle kunna innebära en fördel för säljaren vid bedömningen av undersökningspliktens storlek samt vid skälighetsbedömningen, eftersom han kan visa att han gjorde köparen uppmärksam på fastighetens brister. Effekten beror på hur precis friskrivningen är. Friskrivningen skulle också kunna innebära en nackdel för säljaren, eftersom en friskrivning som riktar sig mot fastighetens föroreningsstatus skulle kunna indikera att säljaren visste att den

¹⁷⁶ Grauers, Fastighetsköp s 211.

¹⁷⁷ Hellner s 60 f.

var förorenad. Samma argument kan användas på köparen på motsatt vis. Köparen borde bli misstänksam om säljaren vill få igenom en preciserad friskrivning.

6.2.1.2 Garantier

Genom garantier kan säljaren åta sig ett större ansvar än vad som följer av lagstiftningen. Det är osäkert om garantier skyddar köparen mot krav på efterbehandlingsansvar från myndigheterna. I förarbetena tar regeringen upp att lagrådet anser att köparen borde kunna förlita sig på säljarens garantier och utredningar, men när den svarar på lagrådets argument, behandlar regeringen bara frågan om säljarens utredningar.¹⁷⁸ Det är därför oklart om garantier skall behandlas som övriga utredningar, det vill säga att de inte fritar köparen från undersökningsplikten, men kan påverka skälighetsbedömningen, eller om garantierna har utelämnats för att de skall behandlas på något annat sätt. En garanti kan däremot, beroende på hur den är utformad, innebära att köparen regressvis kan kräva säljaren på eventuella kostnader för efterbehandling.

Nedan ger jag två exempel på garantiklausuler som är hämtade från överlåtelseavtal.¹⁷⁹ Den första är en långtgående garanti, som motsvarar tredje stycket i exemplet med friskrivningar. Den andra är ett exempel på att köparen åtar sig att ansvara för miljöbalksundersökningen genom en garanti. Att undersökningen godkänns av myndigheterna ger ett mycket gott skydd för köparen. Garantier kombineras ibland med rätt till återköp för säljaren.

"Säljaren garanterar att på fastigheten inte bedrivs eller har bedrivits miljöfarlig verksamhet och att köparen inte kommer att åläggas något ansvar eller drabbas av några kostnader enligt bestämmelser i miljöbalken."

"Säljaren skall bekosta och i samråd med köparen utföra en undersökning av eventuella föroreningar och dessas omfattning. Undersökningen skall genomföras senast inom X månader från tillträdesdagen samt godkännas av köparen och behörig myndighet. Om förorening konstateras skall säljaren svara för samtliga kostnader i anledning av efterbehandlingen."

¹⁷⁸ Prop 1997/98:45 del 2 s 120.

¹⁷⁹ Avtalsklausuler, Lagerlöf & Leman.

6.2.1.3 Regress

Grund för regress mellan köpare och säljare kan vara avtal eller miljöbalkens bestämmelser. Som jag har beskrivit ovan, kan regress grundas avtalsvis på friskrivningar och garantier. Parterna kan också utforma en explicit rätt till regress i samband med efterbehandlingskostnader i överlåtelseavtalet. Miljöbalkens regressrätt grundas på MB 10:6, 2 st eller 10:7, 2 st tillsammans med MB 20:2, 7.¹⁸⁰ Fördelningen enligt MB 10:7, 2 st är dispositiv, och kommer att ske enligt avtal på talan av någon av de solidariskt ansvariga, förutsatt att avtalet är giltigt enligt allmänna regler. Stöd för att MB 10:7, 2 st är dispositivt är att stycket har utformats i enlighet med det dispositiva MB 32:8, 2 st.¹⁸¹

6:2:2 Avtal mellan fastighetsägare och verksamhetsutövare

En fastighetsägare kan också reglera ansvaret mellan sig och en verksamhetsutövare. Verksamhetsutövaren ansvarar normalt före fastighetsägaren, men fastighetsägaren kan få ansvara subsidiärt om verksamhetsutövaren inte kan sökas. Fastighetsägaren kan avtalsvis gardera sig mot risken att bli ansvarig för efterbehandling av områden verksamhetsutövaren har förorenat. Vanligtvis är verksamhetsutövaren fastighetsutövarens hyresgäst eller arrendator. Det kan vara viktigt att utforma nyttjanderättsavtalen så att de är anpassade till miljöbalkens krav.

Enligt äldre praxis har nyttjanderättsavtalet haft betydelse för efterbehandlingsansvaret. I NJA 1930 s 604 fick fastighetsägaren ansvara för att han hade kunnat påverka sin hyresgäst genom att framtvunga förändringar i nyttjanderättsavtalet. Det är osäkert vilken betydelse rättsfallet har idag eftersom det är så gammalt. Fastighetsägaren bör försäkra sig om att han har regressrätt mot verksamhetsutövaren samt att regressrätten, om det är möjligt, riktas mot en fysisk person. Regressrätten är av betydelse i de fall fastighetsutövaren har varit tvungen att bekosta en efterbehandling, och verksamhetsutövaren antingen har blivit solvent efter att tidigare inte kunnat betala, eller att verksamhetsutövaren som juridisk person har upphört, men att den fysiska person som står bakom verksamheten fortsätter sin verksamhet. När både fastighetsägaren och nyttjanderättsinnehavaren bedriver eller har bedrivit verksamhet kan det vara tveksamt vem av dem som skall betraktas som verksamhetsutövare. Parterna kan i dylika fall reglera vem av dem som skall anses som verksamhetsutövare. Det binder inte

¹⁸⁰ Se avsnitt 4.3.

¹⁸¹ Prop 1997/98:45 del 1 s 360.

myndigheternas bedömning, men kan ha betydelse vid tolkningen av parternas förhållande i en process mellan dem. I RÅ 1997 ref 12 del II ansågs inte att fastighetsägarbolaget hade utövat miljöfarlig verksamhet enligt miljöskyddslagen på grund av att det hade upplåtit fastigheten till ett annat bolag. Att det var nyttjanderättsinnehavaren som hade uppfört den miljöfarliga anläggningen var dock avgörande i fallet.

Om en ägare skall upplåta sin fastighet till en verksamhet som medför stor risk för förorening, till exempel hyra ut lokaler till en tandläkare eller arrendera mark till en bensinmack, kan ägaren i syfte att minska risken för att få stå för efterbehandlingskostnader, begära att verksamhetsutövaren ställer säkerhet. Enligt JB 12:28 får hyresvärden i lokalhyresavtal kräva säkerhet i form av pant eller borgen för hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet. Det är inte tillåtet att begära säkerhet under mer oförmånliga förhållanden.¹⁸² Därför bör det ingå i hyresavtalet att verksamhetsutövaren förbinder sig att inte förorenera på fastigheten. Motsvarande regel för arrendeavtal är JB 8:14. Det finns flera svårigheter förknippade med att kräva säkerhet i samband med risk för föroreningar. Det beror på att kostnaderna för efterbehandling kan uppgå till mycket höga belopp, samtidigt som risken för att säkerheten skall behöva tas i anspråk ofta är liten. Det leder till att det kan vara svårt att hitta verksamhetsutövare som har ekonomiska möjligheter att ställa säkerhet för miljöskador. När det gäller vissa särskilt farliga branscher kan ställande av säkerhet vara ett lämpligt alternativ. Ett exempel är när myndigheten vid tillståndsgivning kräver att verksamhetsutövaren ställer säkerhet för eventuella efterbehandlingskostnader.¹⁸³

En alternativ lösning kan vara att fastighetsägaren begär att verksamhetsutövaren skall teckna en privat miljöskadeförsäkring. Den vanliga företagsförsäkringen täcker ofta inte kostnader för efterbehandling. Det kan bero på att marken inte hör till den försäkrade egendom som beskrivs i försäkringsbrevet. En miljöskadeförsäkring innebär att försäkringen täcker efterbehandlingskostnader som uppkommer till följd av krav från myndigheter enligt gällande miljölagar, eller från skadelidande privatpersoner. Begränsningen med försäkringslösningen, är att försäkringen endast betalas ut inom försäkringsperioden, och förutsatt att verksamhetsutövaren följt försäkringsvillkoren. Fastighetsägarens efterbehandlingsansvar blir vanligtvis aktuellt då verksamhetsutövaren inte längre kan sökas, och i de fallen är verksamhetsutövaren inte längre försäkrad. Ett annat problem är att det är svårt för fastighetsägaren att kontrollera att

¹⁸² Grauers, Nyttjanderätt s 60.

¹⁸³ MB 16:3.

verksamhetsutövaren uppfyller försäkringsvillkoren.¹⁸⁴ Sannolikt kommer det i framtiden vara möjligt att försäkra sig även mot risken för gamla miljöskador. Då kommer en privat miljöskadeförsäkring vara ett mer användbart alternativ.

På grund av miljöbalkens införanderegler, kan en fastighetsägare som har köpt fastigheten innan 1/1-1999, inte bli skyldig att efterbehandla efter en förorenande hyresgäst grundat på MB 10 kapitlet utom i förvaringsfall. Om inte föroreningen är skadlig för människors hälsa träffas ägaren inte heller av hälsoskyddsreglerna. Däremot kan en förorenad fastighet betinga ett lägre pris vid en försäljning, eftersom köparen kommer att träffas av MB 10 kapitlet. Det kan också vara svårare att finna nya hyresgäster, förutsatt att de är medvetna om de nya reglerna. Sveriges Fastighetsägarförbund håller på att utveckla ett förslag till avtalsklausuler som kan användas i avtal mellan fastighetsägare och verksamhetsutövare.¹⁸⁵

6.3 Försäkringar

Det finns olika typer av försäkringar. Den obligatoriska saneringsförsäkringen skyddar inte de ansvariga från efterbehandlingskostnader. För att få ett sådant skydd måste en privat miljöskadeförsäkring tecknas.

6.3.1 Saneringsförsäkring

Det har tidigare funnits en obligatorisk miljöskadeförsäkring.¹⁸⁶ Genom MB 33 kapitlet är den utvidgad med en saneringsförsäkring. Båda försäkringarna meddelas av försäkringsbolaget AIG Europe. Miljöskadeförsäkringen ersätter personskador och vissa andra skador som har uppstått på grund av föroreningar, som den skadelidande inte kan få ersatt av de ansvariga med stöd av MB 32 kapitlet. Saneringsförsäkringen ersätter istället staten för dess kostnader för undersökning och efterbehandling till den del kostnaderna inte har kunnat krävas av de ansvariga.¹⁸⁷ Saneringsförsäkringens mål är, liksom MB 10 kapitlets, att minska det allmännas utgifter för efterbehandlingar.¹⁸⁸

¹⁸⁴ Exempel på villkor kan vara att verksamhetsutövaren inte avsiktligt har avvikit från författning, förordning eller föreläggande eller lämnat felaktiga uppgifter. Reliance försäkringsvillkor ERPLL 00:1.

¹⁸⁵ Intervju Witalis, Sveriges fastighetsägarförbund.

¹⁸⁶ ML 65 §.

¹⁸⁷ MB 33:3 och Försäkringsvillkor för saneringsförsäkring, § 2 och § 3.

¹⁸⁸ Prop 1997/98:45 del 1 s 568.

Försäkringspremierna är obligatoriska, och betalas av verksamhetsutövare som bedriver tillstånds- eller anmälningspliktig miljöfarlig verksamhet.¹⁸⁹

Saneringsförsäkringen är subsidiär vilket innebär att medel endast betalas ut i de fall ingen som är ansvarig enligt miljöbalken kan betala eller bör betala enligt skälighetsbedömningen. Försäkringen är begränsad till de fall då orsaken till föroreningen är miljöfarlig verksamhet, och denna har bedrivits i strid mot tillstånd eller lag.¹⁹⁰

Försäkringen skall dessutom inte betalas ut i de fall man inte vet vem som är ansvarig för föroreningen. Om AIG Europe har betalat ut försäkringsersättning, har bolaget rätt att ta över statens regressrätt mot dem som är ansvariga enligt miljöbalken.¹⁹¹

Saneringsförsäkringen kan inte skydda en fastighetsägare från kostnader i samband med efterbehandling. I de fall det är oskäligt att fastighetsägaren står ett sådant ansvar, får omfattningen av ansvaret istället begränsas genom bedömningen i MB 10:4.

7.3.2 Privata försäkringar

Privata miljöskadeförsäkringar är främst utformade med tanke på verksamhetsutövare och entreprenörer. Försäkringarna gäller dels ersättningskrav från privatpersoner och myndigheter, och dels utgifter för skada på egen egendom. En privat miljöskadeförsäkring täcker vanligtvis utgifter för efterbehandling av föroreningar som inte var kända då försäkringen tecknades, men det finns ibland också möjlighet att försäkra sig mot fördyringar av en planerad efterbehandling efter att skadan har blivit känd. För fastighetsägare och för exploatörer som inte är entreprenörer finns det inga standardiserade försäkringsavtal. Försäkringsbolaget kan använda sig av de mallar som finns för verksamhetsutövare, och utforma villkoren efter omständigheterna i det enskilda fallet. Det går att försäkra sig mot det mesta, men det kan vara dyrt. På grund av det vitt skilda situationer en privat miljöskadeförsäkring kan täcka, varierar premierna mycket. Exempel på minimipremie för en försäkring som gäller i ett till fem år är 100 000 kr, vilket täcker ett försäkringsbelopp upp till 200 000 000 kr.¹⁹² Den här typen av försäkringar kan främst tecknas hos utländska försäkringsbolag.¹⁹³

I två fall kan en försäkring mot efterbehandlingsansvar vara aktuell även för en aktör som inte bedriver en förorenande verksamhet. Det ena är en överlåtelseförsäkring för

¹⁸⁹ MB 33:3.

¹⁹⁰ Prop 1997/98:45 del 1 s 570.

¹⁹¹ Försäkringsvillkor för saneringsförsäkring § 10.

¹⁹² Reliance broschyr s 8.

¹⁹³ Intervju Höök, Reliance.

fastighetsägare och det andra är en försäkring för exploatörer. Med överlåtelseförsäkring menar jag en försäkring som går ut på att eliminera försäkringstagarens risk för att behöva stå för kostnader för efterbehandling av den köpta fastigheten. Det kan vara problematiskt att teckna en överlåtelseförsäkring mot miljöskador, eftersom svenska försäkringsbolag inte är vana vid att beräkna miljörisker. Ofta gäller det som benämns som överlåtelseförsäkring endast konstruktionsfel i byggnader.¹⁹⁴ I den mån svenska försäkringsbolag skulle teckna försäkringar mot miljöskador, skulle de kräva omfattande utredningar av fastighetens tillstånd, och kostnaden för försäkringen skulle bestämmas från fall till fall.¹⁹⁵ Däremot finns det utländska försäkringsbolag som tecknar överlåtelseförsäkringar mot miljöskador. Till exempel utfärdar det brittiska bolaget Certa certifikat där de utfäster sig att försäkra fastigheten inom viss tid.¹⁹⁶

Det andra fallet är om en exploatör stöter på en förorening. Det kanske visar sig att de kostnader som har beräknats för exploateringen vida överstigs när efterbehandlingskostnader tillkommer. Exploatören kan inte dra sig ur projektet eftersom han betraktas som verksamhetsutövare, och därtill som den verksamhetsutövare som söks först eftersom han är den om för närvarande bedriver verksamheten. Dessutom är skälighetsbedömningen enligt tidigare praxis ofta hård mot exploatörer.¹⁹⁷ Om en exploatör vill teckna en miljöskadeförsäkring kräver försäkringsbolagen noggranna undersökning av markförhållandena och premierna anpassas efter resultaten. Om man vet att efterbehandling kommer att krävas, tillhandahåller försäkringsbolagen två olika lösningar. Den ena är att exploatören gör en undersökning och fastställer vad efterbehandlingen kan förväntas kosta. Det beloppet utgör gränsen för en ”cost cap”, det vill säga ett högkostnadsskydd. Exploatören får stå för kostnader upp till beloppsgränsen, och försäkringsbolaget står för överstigande kostnader. Premie betalas per efterbehandling och plats och den kan variera mycket beroende på förhållandena i det enskilda fallet. Som ett prisexempel kan det kosta mellan 100 000 och 200 000 kr att försäkra en fastighet, och då uppgår försäkringsbeloppet till 10 000 000 kr. Det andra alternativet är inte en försäkring, utan exploatören betalar in de pengar efterbehandlingen förväntas kosta till en fond. Försäkringsbolaget betalar ut ränta på pengarna, och betalar igen dem efter att försäkringstiden går ut, i den mån de inte har tagits i anspråk för efterbehandlingen.¹⁹⁸

¹⁹⁴ Intervju Brink, Marsh.

¹⁹⁵ Intervju Reistad, Skandia.

¹⁹⁶ Dagens industri 1/10-1999 s 27.

¹⁹⁷ Darpö, SvJT s 881.

¹⁹⁸ Intervju Moberg, Willis mäklare.

Området med privata saneringsförsäkringar är inte särskilt utvecklat ännu, men efterfrågan ökar och det kommer förmodligen att skapas fler försäkringar som bättre svarar mot de krav som ställs enligt MB 10 kapitlet.

Avslutning

Genom miljöbalkens tionde kapitel har efterbehandlingsansvaret grundat på enbart ägande utökats och klargjorts, men det är fortfarande mycket osäkert vad ansvaret kommer att innebära i praktiken. Det finns ännu inget rättsfall som belyser tillämpningen av MB 10:3 och jag har inte heller funnit något föreläggande som grundas på paragrafen. Avsaknaden av praxis innebär troligen att myndigheterna i olika delar av landet kommer invänta varandras agerande. Kunskapen om reglerna i MB 10 kapitlet är ännu inte så utbredd och myndigheterna vill ofta hellre finna en pragmatisk lösning på problemen än att söka dyra och långdragna konflikter via domstolsprövning.

Trots att tionde kapitlets efterbehandlingsansvar ännu inte har lett till några större förändringar i praktiken, finns det anledning att skydda sig mot förelägganden. I framtiden kan antalet ingripanden från myndigheterna öka på grund av att reglerna i miljöbalken är klarare och har ett vidare tillämpningsområde än de tidigare miljöskyddsreglerna. Det är dessutom troligt att ansvaret kommer att skärpas ytterligare genom en regel om ansvarsgenombrott. Det finns flera olika sätt att gardera sig som kan användas var för sig eller i kombination med varandra. Efterbehandlingsansvaret kan regleras genom överlåtelseavtalet, nyttjanderättsavtalet, markundersökningar eller försäkringar. Att undersöka fastigheten tillräckligt noggrant ger det säkraste skyddet, eftersom ägaren inte kan bli ansvarig enligt MB 10 kapitlet om han inte borde ha upptäckt föroreningen. Nackdelarna med en undersökning är att den kan bli dyr och att den kan vara svår att genomföra vid snabba transaktioner. Parterna kan även reglera ansvaret avtalsvis genom friskrivningar, garantier eller rätt till regress. Avtal hindrar inte förelägganden från myndigheter, men de leder till en fördelning av ett eventuellt ansvar enligt överenskommelsen. Begränsningen med avtalslösningen är att överenskommelsen blir verkningslös vid motpartens insolvens och att den oftast endast gäller inom ett visst tidsintervall. Fastighetsägaren kan också försöka undvika förelägganden genom att utforma ett eventuellt nyttjanderättsavtal så att föroreningar förhindras. Det kan ske genom att ägaren uppställer villkor för hur verksamheten får bedrivas. Ägaren kan också begära säkerhet eller att verksamhetsutövaren försäkrar sig mot miljöskador. Ett annat sätt att undvika efterbehandlingskostnader är att fastighetsägaren själv tecknar en försäkring. Sådana försäkringar finns ännu inte i standardiserad form i Sverige, men de förekommer i utländska försäkringsbolag. Nackdelen är att premierna ofta är mycket höga.

Att söka fastighetsägaren är det alternativ som erbjuds i sista hand i MB 10 kapitlet. Hur stort ansvar fastighetsägaren kommer att stå beror på utfallet av den

skälighetsbedömning som skall göras. I övriga västvärlden finns exempel på efterbehandlingsansvar som är både hårdare och lindrigare än ansvaret i Sverige. Det är möjligt att vi i Sverige kommer att välja samma sätt att utkräva ansvar på som i Tyskland. Där grundas efterbehandlingen på frivillighet och samarbete, men med lagstiftningen som ett latent hot om tvångsåtgärder. Metoden har fördelen att den ger låga transaktionskostnader. Det kommer dock att ta lång tid innan praxis är så utvecklad att ett stabilt rättsläge har uppnåtts.

KÄLLFÖRTECKNING

OFFENTLIGT TRYCK

Propositioner

Prop 1969:28
Prop 1981/82:219
Prop 1985/86:83
Prop 1987/88:85
Prop 1997/98:45 del 1
Prop 1997/98:45 del 2

Kommittébetänkanden

SOU 1983:7. Ersättning för miljöskador.
SOU 1983: 20. Bättre miljöskydd II. Slutbetänkande av miljöskyddsutredningen.

Övrigt

NJA II 1942 nr 1

LITTERATUR

Böcker

Bengtsson, Bertil. Speciell fastighetsrätt. Miljöbalken, sjunde upplagan.
Iustus förlag 1999.

Eriksson, Anders. Rätten till skadestånd vid miljöskador.
Norstedts Förlag 1986.

Bjällås, Ulf och Rahm, Thomas. Miljöskyddslagen. Handbok i miljö rätt, andra upplagan.
Fritzes förlag 1996.

Grauers, Folke. Fastighetsköp, 14 upplagan.
Juristförlaget i Lund 1998.

Grauers, Folke. Nyttjanderätt, 10 upplagan.

Hellner, Jan. Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. 1 häftet. Särskilda avtal, tredje

upplagan.
Juristförlaget 1996.

Rodhe, Knut. Studier i bolags- och krediträtt. Skrifter i urval 1944-1989.
Norstedts förlag 1989.

Rubensson, Stefan. Miljöbalken. Den nya miljöretten, 1 upplagan.
Norstedts Juridik 1998.

Witalis, Karin. Fastighetsägarens guide i Miljöbalken.
Utgiven av Sveriges Fastighetsägareförbund 1999.

Artiklar

Darpö, Jan. Ansvar för efterbehandling av förorenade områden. Miljörettslig tidskrift
1996 s 150-239.

Darpö, Jan. Retroaktiv rättsprövning- Regeringsrättens dom i Klippanmålet.
Förvaltningsrettslig tidskrift 1997 s 283-316.

Darpö, Jan. Om ansvaret för gamla miljöskador. Svensk Juristtidning 1998 s 875-895.

Delin, Lars. Om ansvar för återställningsåtgärder enligt miljöskyddslagen.
Förvaltningsrettslig tidskrift 1989 s 1-17.

Egnelöv, Gunilla. Ny försäkring ger skydd mot miljöbomb. Dagens industri, fredag 1
oktober 1999 s 27.

Norman, Johan. Lagkrav om ansvar för efterbehandling olagligt?
Handelskammartidningen 2/99 s 28.

Platteu et al. Controlling the beast. Managing contaminated land. European counsel.
Practical law and management for lawyers in Europe, volume IV 1999 s 31-49.

Wahlgren, Göran. Svartsartikel. Miljörettslig tidskrift s 245-247.

Witalis, Karin. Lik i garderoben. Lantmäteritidskriften 1998 s 20-23.

Rapporter

SNV rapport 4454 . Handlingsprogram för efterbehandling. Stockholm 1995.

SNV rapport 4856. Teknik för efterbehandling av förorenad jord i Norden. Stockholm
1998.

SNV rapport 4354. Vem har ansvaret? Rättsläget idag och förslag inför framtiden.
Stockholm 1994.

INTERVJUER

Brink, Lena. Marsh Försäkringsmäklare AB.
99 12 09, tel 08/412 42 86.

Darpö, Jan. Uppsala universitet.
991210 och 991221, tel 018/471 00 00.

Engelsson, Rolf. Miljöförvaltningen i Landskrona.
99 12 15, tel 0418/47 05 96.

Eriksson, Åke. Golder grundteknik.
99 12 07, tel 08/562 00 355.

Gullbring, Per. Naturvårdsverket.
99 12 09, tel 08/698 12 26.

Hansson, Högný. Miljöförvaltningen i Landskrona.
99 12 10, tel 0418/47 06 02.

Höök, Inga-Britt. Reliance National försäkringsbolag.
99 10 14 , tel 08/545 15 775

Karlsson, Bjarne. Miljödomstolen vid Stockholms Tingsrätt.
99 12 01, tel 08/657 53 39.

Lauritz, Lotta. Länsstyrelsen i Stockholms län.
99 10 19, tel 08/785 50 20.

Lindberg, Johan. Lagerlöf & Leman advokatbyrå.
Tel 08/665 66 00.

Lindman Martin. Stockholms kommun.
00 03 15, tel 08/508 28 972.

Moberg, Dag. Willis mäklare.
99 10 14, tel 08/463 89 00.

Reistad, Terje. Skandia.
99 10 14. 08/788 31 57.

Witalis, Karin. Sveriges Fastighetsägareförbund.
99 10 14, tel 08/613 57 35.

ÖVRIGT MATERIAL

AIG Europe, Marsh Försäkringsmäklare AB. Försäkringsvillkor för obligatorisk saneringsförsäkring och miljöskadeförsäkring.

Avtalsklausuler gällande friskrivningar och garantier från Lagerlöf & Leman advokatbyrå.

Reliance National, försäkringsvillkor ERPLL 00:1. Miljöskadeförsäkring: skadeståndsansvar och efterbehandlingskyldighet.

Reliance National, informationsbroschyr. Miljöskadeförsäkring: råd att betala för miljön.