

Fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar

- Hur ansvarsfrågan hanteras vid kommersiella fastighetsförvärv

Andrea Josefsson
Amanda Utter

Copyright © Andrea Josefsson och Amanda Utter 2017

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
SE-221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/17/5399 SE

Tryckort: Lund 2017

Fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar

Property owners' liability for after-treatment of polluted areas

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Andrea Josefsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Amanda Utter, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernald Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Beatrice Hedblom, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Emma Mattsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Miljöbalken, fastighetstransaktioner, offentlig rätt, civilrätt, miljöbalksundersökning, jordabalksundersökning, friskrivning, garanti

Keywords:

Environmental Code, property acquisition, public law, civil law, duty of examination, disclaimer, guarantee

Abstract

The Swedish Environmental Protection Agency states that the number of confirmed and potentially contaminated areas during 2016 was estimated to 85 000. The number confirms that the issue with contaminated land is extensive. A foundation stone in the Swedish law of environment is the *Polluter Pays Principle*, which signifies that the operator in this case, pays. However, what will occur if the operator that has caused pollution damage is not available and cannot be held responsible?

A property owner can according to The Swedish Environmental Code require a secondary responsibility concerning after-treatment of polluted areas. The responsibility is an obligation towards the public and includes preventing measures as well as decontamination. The obligation towards the public cannot be negotiable. However, it's possible to adjust costs related to after-treatment in civil law documents of transfer.

A property owner can be held responsible for pollution damages under the circumstances that one should have noticed the polluted area at the time of the purchase. The buyer has a duty to investigate the real estate before the acquisition in order to transfer the eventual cost to the seller. It is different from case to case what is considered to be a fully sufficient duty of examination. It tends to be strongly item related.

The purpose of this thesis is to investigate how the real estate business handles elements of Public Law concerning environmental issues in their Civil Law documents of transfer. In order to accomplish the purpose, the writers have been studying relevant articles in the Swedish Land Code, the Swedish Sales of Goods Act and the Swedish Environmental Code.

Sammanfattning

Naturvårdsverket uppger att antalet potentiellt och bekräftat förorenade områden i Sverige under 2016 uppgick till 85 000. Siffran visar på att problemet med kontaminerad mark är tämligen omfattande. En grundsten i den svenska miljöretten är principen om att förorenaren, i detta fall verksamhetsutövaren, betalar. Vad händer om den som orsakat en föroreningskada inte finns tillgänglig och kan ställas till svars?

En fastighetsägare kan enligt miljöbalken åläggas ett subsidiärt avhjälpandeansvar för föroreningskador. Ansvaret är en förpliktelse gentemot det offentliga och allmänheten och innebär såväl förebyggande åtgärder vid misstanke om en förorening som efterbehandling vid en konstaterad miljöskada. Ansvaret gentemot det offentliga kan inte avtalas bort men det är möjligt att reglera de kostnader som kan uppstå till följd av ett avhjälpandeansvar i det civilrättsliga överlåtelseavtalet.

Detta arbete syftar till att redogöra för huruvida jordabalkens och köplagens regler kring felansvar korrelerar med reglerna kring fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar i samband med kommersiella fastighetstransaktioner. Arbetet syftar även till att undersöka hur aktörer i fastighetsbranschen hanterar offentlighetsrättsliga inslag avseende miljöfrågor i civilrättsliga överlåtelsehandlingar. Författarna har tillämpat en rättsdogmatisk metod och genomfört semi-strukturerade intervjuer för framställningen av arbetets teoretiska respektive empiriska del.

Av 10 kap. 3 § MB framgår att en fastighetsägare kan hållas ansvarig för en föroreningskada under förutsättning att denne vid förvärvet borde ha upptäckt föroreningen. Häriföljer att köparen har en skyldighet att undersöka fastigheten före förvärv för att kunna göra säljaren ansvarig. Rättspraxis har inte specificerat hur långtgående krav som kan ställas på köparen i dennes undersökning och några tydliga ramar för vad som omfattas i köparens miljömässiga undersökning saknas således. Domstolarna har dock konstaterat att en jordabalksundersökning inte är tillräcklig. I köplagen finns ingen uttalad undersökningsplikt.

Vid fastighetstransaktioner har köparen och säljaren möjlighet att i det civilrättsliga överlåtelseavtalet reglera de kostnader som kan följa av ett eventuellt offentlighetsrättsligt krav avseende avhjälpandeåtgärder. Förfarandet kring friskrivningar och garantier är i stor utsträckning samstämmigt i de tre lagstiftningarna och följer allmänna avtalsrättsliga principer. Domstolarna ställer höga krav på tydlighet i klausulernas formulering. Vid införande av en klausul avseende miljöansvar måste det tydligt framgå att skrivelsen avser det ansvar som kan följa av 10 kap. MB. En alltför allmänt hållen klausul eller en sedvanlig jordabalksfriskrivning är enligt domstolarnas tolkning inte tillräckligt.

Bland branschaktörer finns ingen utbredd motvilja att stå för en saneringskostnad. Aktörerna är väl medvetna om att ett miljöansvar är behäftat med risk. Kostnaden för

Fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar

ett avhjälpande är svåruppskattad och uppgår ofta till betydande belopp. Ändå är risken för en sådan kostnad något som ofta förutsätts i beräkningen, framförallt i fall aktören planerar att exploatera fastigheten. Hur en aktör ställer sig till att stå risken för ett eventuellt miljöansvar påverkar hur parterna väljer att utforma, och reglera ansvarsfrågan i överlåtelseavtalet.

Totala friskrivningsklausuler förekommer i praktiken sällan. Aktörer ser ingen vinst med att vältra över miljöansvaret på motparten, vilket indikerar på en marknadsmognad där miljön har blivit ett gemensamt problem.

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi vår civilingenjörsutbildning inom lantmäteri. Arbetet motsvarar 30 högskolepoäng och har genomförts under våren 2017 vid institutionen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola.

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare, universitetslektor Malin Sjöstrand. Vi vill även tacka alla de bolagsrepresentanter som ställt upp på intervju och bidragit med givande diskussioner, samt advokat Oskar Frankki för värdefull input.

Slutligen vill vi tacka alla stjärnor som gjort våra fem år i Lund oförglömliga och helt fantastiska, ingen nämnd ingen glömd. Nu är vi redo att ta steget ut i arbetslivet!

Tack och bock!

Lund den 26 maj 2017

Andrea Josefsson

Amanda Utter

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1. Inledning..... | 15 |
| 1.1 Bakgrund..... | 15 |
| 1.2 Syfte..... | 15 |
| 1.3 Frågeställningar..... | 16 |
| 1.4 Metod och material..... | 16 |
| 1.5 Avgränsningar och felkällor..... | 17 |
| 1.6 Disposition..... | 18 |
| 2. Gällande rätt beträffande undersökning och överlåtelse..... | 21 |
| 2.1 Miljöbalken..... | 22 |
| 2.1.1 Verksamhetsutövarens ansvar för föroreningskada..... | 24 |
| 2.1.2 Fastighetsägarens ansvar för föroreningskada..... | 25 |
| 2.1.3 Förvärvsformer som omfattas av 10 kap. MB..... | 26 |
| 2.1.4 Fastighetsreglering..... | 26 |
| 2.1.5 Köparens skyldighet att utföra miljömässig undersökning..... | 26 |
| 2.1.6 Reglering av miljöansvar i överlåtelsehandlingen..... | 29 |
| 2.1.7 Exempel på säljarvänliga respektive köparvänliga regleringar..... | 33 |
| 2.1.8 Fastighetsägarens skyldighet att underrätta tillsynsmyndigheten..... | 34 |
| 2.2 Jordabalken..... | 34 |
| 2.2.1 Köparens undersökningsplikt enligt JB..... | 35 |
| 2.2.2 Säljarens upplysningsplikt enligt JB..... | 37 |
| 2.2.3 Jordabalksfriskrivningar..... | 39 |
| 2.3 Köplagen..... | 41 |
| 2.3.1 Köparens undersökning enligt KöpL..... | 41 |
| 2.3.2 Friskrivningar enligt KöpL..... | 44 |
| 2.4 Vad händer om ingen kan hållas ansvarig för en föroreningskada?..... | 45 |
| 2.5 Förorenings påverkan på en fastighets värde..... | 45 |
| 2.6 Ekonomiska aspekter, strategier och teorier..... | 46 |
| 2.6.1 Utbud och efterfrågan..... | 47 |
| 2.6.2 Transaktionskostnader..... | 47 |
| 3. Sammanställning av intervjuer..... | 49 |
| 3.1 Miljömässig undersökning före förvärv..... | 49 |
| 3.2 Överlåtelseavtalet..... | 51 |
| 3.3 Miljökonsultens roll..... | 52 |
| 3.4 Fastighetsreglering..... | 53 |
| 3.5 Övrigt..... | 53 |
| 4. Diskussion och analys..... | 57 |
| 4.1 Undersökning och felansvar – en jämförelse mellan lagstiftningarna..... | 57 |
| 4.2 Friskrivningar och garantier – förekomst och räckvidd..... | 59 |
| 4.3 Möjliga konsekvenser av hård rättspraxis..... | 60 |
| 4.4 Risken för att ingen kan betala för ett avhjälpande..... | 61 |
| 4.5 Bedriver miljökonsulter miljöfarlig verksamhet?..... | 62 |
| 4.6 Fastighetsreglering – ett sätt att undgå ansvar?..... | 62 |

Fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar

| | |
|------------------------------------|----|
| 4.7 Ekonomiska aspekter..... | 63 |
| 4.8 Trender | 64 |
| 4.9 Framtidsspaning | 64 |
| 5. Slutsats | 67 |
| 6. Källförteckning..... | 69 |
| 7. Bilagor..... | 73 |
| 7.1 Bilaga A: intervjufrågor | 73 |

Författningar och förkortningar

| | |
|--------------------|---|
| Avtalslagen (AvtL) | Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område |
| CISG | Internationella köplagen |
| FBL | Fastighetsbildningslag (1970:988) |
| IL | Inkomstskattelag (1999:1229) |
| JB | Jordabalk (1970:994) |
| KöpL | Köplagen (1990:931) |
| MB | Miljöbalk (1998:808) |
| MD | Miljödomstolen |
| MMD | Mark- och miljödomstolen |
| MÖD | Mark- och miljööverdomstolen |
| NJA | Nytt juridiskt arkiv |
| Prop. | Proposition |
| SOU | Statens offentliga utredningar |
| RH | Rättsfall från hovrätterna |
| RÅ | Regeringsrättens årsbok |
| TR | Tingsrätt |

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Naturvårdsverket uppger att antalet potentiellt och bekräftat förorenade områden i Sverige under 2016 uppgick till 85 000.¹ Områden som kan komma att kräva saneringsåtgärder. Enligt 10 kap. MB kan en fastighetsägare, av myndighet, åläggas ett subsidiärt avhjälpandeansvar för föroreningsskador. Ansvaret innebär såväl förebyggande åtgärder vid misstanke om en förorening som efterbehandling vid en konstaterad miljöskada och är en förpliktelse gentemot det offentliga och allmänheten. Enbart misstanken om att marken kan vara förorenad är tillräckligt för att en fastighetsägare ska tvingas vidta åtgärder. Siffran som Naturvårdsverket presenterar visar på att problemet med kontaminerad mark är tämligen omfattande.

Kostnaden för avhjälpande är objektsspecifik och tenderar därför att variera men uppgår inte sällan till betydande belopp. I vissa fall kan kostnaden vara avgörande för om en transaktion genomförs eller inte. Det finns därför skäl att vid fastighetstransaktioner reglera avhjälpandeansvaret mellan köpare och säljare i överlåtelsehandlingen. Den offentlighetsrättsliga miljöregeln och dess tvingande regler letar sig allt oftare in i civilrättsliga sammanhang. En skärpt miljölagstiftning med ekonomiska konsekvenser i kombination med att kommersiella aktörer idag förväntas ta ett större samhällsansvar har gjort att miljöfrågor blivit ett naturligt inslag vid fastighetsförvärv.

Hur avtalsparterna i en förvärvssituation kan hantera dessa frågor förefaller inte vara helt klarlagt och det verkar råda en viss förvirring och kunskapsbrist hos aktörerna på fastighetsmarknaden. Tydligast har detta visat sig i flertalet av de rättsfall, vilka berörs i detta arbete, där problematiken grundat sig i att jordabalkens regler i flera situationer ger sken av att överlappa miljöregeln och aktörer således valt att förlita sig på jordabalkens bestämmelser. I takt med att praxis utvecklats inom området har synen på vem som kan hållas ansvarig för avhjälpande och kraven på denna skärpts. Bilden börjar sakteligen klarna men tillämpningen av lagstiftningen är fortsatt under viss förändring, vilket skapar osäkerhet.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att utröna huruvida jordabalkens och köplagens regler kring felansvar korrelerar med miljöbalkens regler kring fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar vid kommersiella fastighetstransaktioner och att redogöra för gällande lagstiftning inom området. Vidare syftar arbetet till att undersöka hur aktörer i fastighetsbranschen hanterar offentlighetsrättsliga inslag avseende miljöfrågor i civilrättsliga överlåtelsehandlingar samt att avgöra om förfarandet skiljer sig åt beroende på förvärvsform.

¹ Naturvårdsverket (2017), s. 23.

1.3 Frågeställningar

För att uppfylla syftet med arbetet har författarna haft följande frågeställningar som utgångspunkt:

- Vilken part bär risken vid upptäckten av en förorening i samband med en kommersiell fastighetsöverlåtelse enligt gällande lagstiftning?
- Hur förhåller sig det offentligrättsliga ansvaret för miljöskador till det civilrättsliga ansvaret som regleras i överlåtelseavtalet mellan köpare och säljare vid förvärv?
- Är det möjligt att friskriva sig från avhjälpandeansvar för miljöskador?
- Hur agerar aktörer i fastighetsbranschen vid överlåtelser i praktiken?
 - avseende undersökningar innan köp
 - vid avtalsförhandlingen
- Inverkar risken för att som fastighetsägare åläggas ett avhjälpandeansvar på affären i dess helhet?

1.4 Metod och material

I arbetets teoretiska del har en rättsdogmatisk metod tillämpats för att sammanställa och tolka rättsläget.² Tyngden ligger vid aktuell lagstiftning, rättspraxis, förarbeten och doktrin. För att få ett bredare perspektiv har även andra juridiska publikationer studerats. Den rättsdogmatiska metoden valdes då frågeställningen är juridisk.

Arbetet är kompakt och författarna använder ett stramt och kortfattat språk. Innehållsmässigt är sidantalet således inte helt representativt.

För att få en uppfattning om hur den bakomliggande teorin tillämpas i praktiken har en kvalitativ studie genomförts i form av semi-strukturerade intervjuer. Utgångspunkten för intervjuerna var samma frågeformulär. Beroende på intervjupersonernas respons lämnades utrymme för uppföljningsfrågor och diskussion kring infallsvinklar av extra vikt för arbetet.³ Metoden valdes då resultatet inte är tänkt att utgöra ett statistiskt underlag utan snarare klargöra hur marknadens aktörer praktiskt tillämpar gällande lagstiftning vid avtalsförhandling.

Totalt har fem intervjuer genomförts med både fastighetsbolag och exploatörer. De tillfrågade bolagen är Wihlborgs, Castellum, Midroc, Hemsö och Vasakronan. Valet av bolag och intervjupersoner grundar sig i att skapa en så bred bild som möjligt av

² Nationalencyklopedin, *rättsdogmatik*.

³ Bryman, A. (2001). s. 127.

branschen. Därför har bolag med olika specialiseringar och strategier valts. Gemensamt för alla bolag är att de bedriver verksamhet i Malmö och Lund. Intervjuerna har genomförts med representanter från bolagen som har insyn i förfarandet vid tecknande av överlåtelsehandlingar. Bolagsrepresentanterna har haft blandade ansvarsområden inom transaktion, juridik, affärsutveckling och hållbarhet. Intervjuerna har skett genom personliga möten på respektive bolag. För de bolag som bedriver sin transaktionsverksamhet centralt från Stockholm (Hemsö och Vasakronan) har videointervju genomförts på företagets regionkontor i Malmö. Författarna inhämtade grundläggande teori och kunskap inom ämnet innan intervjuerna genomfördes för att uppnå bästa resultat.

Bolagsrepresentanterna har getts tillfälle att godkänna sammanställningen av intervjuvaren innan publicering.

Samtal har även förts med en advokat, som arbetar med miljörett i anknytning till fastighetstransaktioner och entreprenadrättsliga frågor, i syfte att få en bättre inblick i problem som förekommer i verkligheten.

Det finns ett antal publicerade examensarbeten som behandlar fastighetsägares subsidiära avhjälpandeansvar som följer av 10 kap. MB. Särskilt relevant och nämnvärt är *Fastighetsägarens avhjälpandeansvar för föroreningsskador på förvärvad fastighet* av Hanne Kirnö för juridiska fakulteten vid Lunds universitet publicerad 2012. Arbetet innehåller en genomarbetad framställning av gällande lagstiftning och utreder förhållandet mellan felregeln i 4 kap. 19 § JB och avhjälpandeansvaret i 10 kap. MB. Arbetet lämnar dock köplagen utan avseende och saknar ekonomiska infallsvinklar.

1.5 Avgränsningar och felkällor

Arbetet är skrivet med utgångspunkt i att det föreligger en konstaterad föroreningsskada som uppdagats efter en fastighetsöverlåtelse och att det offentliga riktar anspråk gällande avhjälpandeåtgärder gentemot fastighetsägaren. Avsikten med arbetet är således inte att utröna huruvida det föreligger en föroreningsskada eller om det finns en verksamhetsutövare att primärt rikta anspråk mot.

Arbetet berör endast kommersiella förvärv med anledning av att lagstiftningen i frågan skiljer mellan förvärv av näringsfastigheter och förvärv av privatbostadsfastigheter. Kraven som ställs på fastighetsägare i kommersiella sammanhang är mer långtgående. Risker att som privatperson åläggas ett subsidiärt fastighetsägaransvar är mycket liten.

Ett av syftena med arbetet är att avgöra om tillämpningen av reglerna i 10 kap. MB om fastighetsägares subsidiära avhjälpandeansvar för föroreningsskador skiljer sig beroende på förvärvsform. De förvärvsformer som behandlas är fastighetsköp enligt jordabalken, aktiebolagsöverlåtelser enligt köplagen och fastighetsreglering. Övriga

förvärvsformer bedöms av författarna förekomma ytterst sällan i kommersiella sammanhang och anses därför vara av marginell betydelse.

Författarna har avsiktligt valt att utesluta den offentliga sektorn i framställningen, såsom kommuner och myndigheter. Hur den privata och den offentliga sektorn agerar skiljer sig emellertid åt. Den offentliga sektorns agerande torde hypotetiskt sätt snarare styras av det rådande politiska klimatet och av demografiska aspekter än av marknadens naturliga mekanismer och bedömdes därför inte relevant för arbetets framställning. Hur det offentliga, främst kommuner, hanterar frågan kring fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar skulle kunna vara ett ämne för vidare forskning.

Genom urvalet av intervjupersoner har mindre privata aktörer i branschen uteslutits. Huruvida deras arbetssätt skiljer sig från större aktörer framgår således inte i detta arbete. Vidare har även länsstyrelsen, i egenskap av tillsynsmyndighet, uteslutits.

I sammanställningen av intervjuerna återges de svar som författarna anser viktiga för framställningen av arbetet. Svaren återges objektivt men viss information har avsiktligt utelämnats. Detta kan i vissa avseenden innebära att sammanställningen inte återger bolagens fullständiga ställningstaganden.

Arbetet innehåller redogörelser för ett antal utvalda rättsfall som författarna anser är av betydelse för att exemplifiera tolkningen och rättstillämpningen av lagparagraferna som behandlas i texten.

1.6 Disposition

I det första kapitlet redogörs för arbetets frågeställning, syfte och bakgrund. Vidare presenteras de metoder som tillämpats samt hur författarna valt att avgränsa arbetet.

De tre följande kapitlen utgör arbetets kärna. Studien inleds med en redogörelse för bakomliggande teori, främst gällande lagstiftning som är av betydelse för ämnesområdet. Först redogörs för relevanta lagrum i miljöbalken, följt av jordabalken och därefter köplagen. Kapitlet behandlar även ett antal ekonomiska aspekter främst gällande rådande marknadsläge och föroreningars eventuella värdepåverkan på en fastighet.

Kapitel tre utgör arbetets empiriska del. Kapitlet innehåller en intervjusammanställning från de intervjuer som genomförts med fastighetsbolag och exploatörer. Sammanställningen är uppdelad i två huvudsakliga delar och berör miljömässiga undersökningar före ett fastighetsförvärv samt hur aktörerna hanterar frågorna i sina överlåtelseavtal. De frågeställningar som legat till grund för intervjuerna återfinns sist i arbetet som en bilaga.

Fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar

I kapitel fyra för författarna en diskussion och analys kring den information som samlats in i de två föregående kapitlen, med utgångspunkt i de frågeställningar som formuleras i arbetets inledande del.

Arbetet avslutas med en slutsats i kapitel fem.

2. Gällande rätt beträffande undersökning och överlåtelse

Detta kapitel innehåller en översikt över gällande lagstiftning inom området samt en redogörelse för ett antal ekonomiska teorier och aspekter som kan vara av betydelse för en parts agerande i en kommersiell fastighetstransaktion.

Arbetet kommer primärt att beröra de regler i Miljöbalken, Jordabalken, Köplagen och Fastighetsbildningslagen som kan aktualiseras vid förvärv av kommersiella fastigheter, med fokus på det ansvar som kan åläggas en fastighetsägare till följd av bestämmelserna 10 kap. Miljöbalken (SFS 1998:808).

I 10 kap. MB regleras ansvar för avhjälpande av föroreningsskador och allvarliga miljöskador inom en fastighet. Vid köp av fast egendom är reglerna i 4 kap. Jordabalken (SFS 1970:994) tillämpliga. Förvärvas en fastighet genom bolagsförvärv, en term som för vidare framställning i detta arbete definieras som en överlåtelse av samtliga aktier i ett bolag vars enda tillgång är en fastighet, överläts lös egendom och Köplagen (SFS 1990:931) är således tillämplig.⁴ Vid fastighetsreglering tillämpas fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988).

Miljöbalken reglerar offentlighetsrättsliga förhållanden⁵ till skillnad från de köprättsliga lagarna som tillhör civilrätten. Offentlig rätt reglerar förhållandet mellan det allmänna och enskilda medan civilrätten reglerar förhållandet mellan fysiska eller juridiska personer.⁶

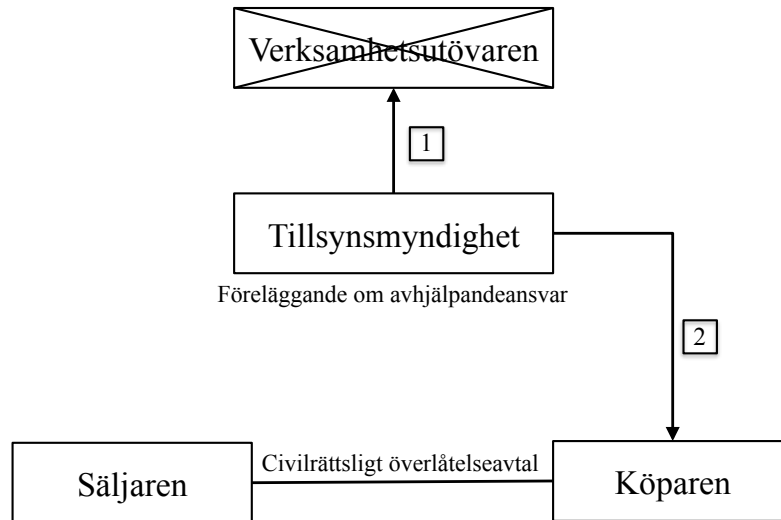
Arbetet har sin utgångspunkt i den situation som illustreras i bilden nedan (figur 1). Situationen uppstår när tillsynsmyndigheten misstänker eller uppdagar en föroreningsskada efter ett fastighetsförvärv. I detta fall finns det ingen tillgänglig verksamhetsutövare som tillsynsmyndigheten i första hand kan rikta anspråk mot enligt 10 kap. MB. Sekundärt tvingas således tillsynsmyndigheten att rikta anspråk mot fastighetsägaren, som i figuren betecknas köparen. Fastighetsägaren har ingen möjlighet att hindra myndigheten från att ålägga denne ett sådant krav, oberoende om denne har bidragit till föroreningsskadan eller inte. Fastighetsägaren kan dock skydda sig genom att i det civilrättsliga överlåtelseavtalet som upprättas i samband med fastighetsförvärvet avtala om en ansvars- och kostnadsfördelning mellan köparen och säljaren.

Arbetet tar fasta på de rättsliga och ekonomiska aspekter som kan uppstå om ett sådant åläggande aktualiseras och hur parterna i förebyggande syfte kan hantera fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar i det civilrättsliga avtalsförhållandet.

⁴ Larsson, N. mfl. (2014), s. 115.

⁵ Ibid., s. 27.

⁶ Ramberg, C. (2012), s. 25-26.



Figur 1. Schematisk bild över de partsförhållanden som råder då det offentliga riktar anspråk mot enskilda.

2.1 Miljöbalken

Miljöbalken trädde i kraft den 1 januari 1999 enligt 1 § *Lag (1998:811) om införande av Miljöbalken*. Balkens mål är att främja en hållbar utveckling så att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö.⁷

Under senare delen av 1900-talet har kunskapen och medvetenheten kring miljöproblem ökat. Den lagstiftning som tidigare fanns inom området var svåröverskådlig och i vissa fall motsägelsefull. Lösningen blev att samordna, skärpa och bredda de tidigare bestämmelserna i den centrala miljölagstiftningens olika delar i en gemensam balk. Resultatet blev miljöbalken.⁸

En av de största förändringarna i den svenska miljölagstiftningen som skedde i samband med balkens ikraftträdande var införandet av 2 kap. MB. Kapitlet utgörs av rättsligt bindande principer och allmänna hänsynregler, vilka gäller för all verksamhet och alla åtgärder som riskerar att motverka balkens syften.⁹ Hänsynsreglerna gäller parallellt med annan lagstiftning, såvida inget annat föreskrivs.¹⁰ Om en verksamhet

⁷ Prop. 1997/98:45, s. 162.

⁸ Ibid., s. 1.

⁹ Ibid., s. 2.

¹⁰ Ibid., s. 206

eller åtgärd omfattas av annan lag, och om samma frågor regleras i lagen har denna reglering företräde.¹¹

Tre övergripande regler som man tar fasta på i 2 kap. MB är bevisbörderegeln, försiktighetsprincipen och principen ”förorenaren betalar” (*Polluter Pays Principle, PPP*).

Bevisbördan inom miljöretten åläggs verksamhetsutövaren. Det är alltså den som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som måste visa att de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. MB följs.¹² Bevisbördan skiljer sig således från civilrätten där bevisbördan oftast placeras på den som hävdar något, den så kallade påståendedoktrinen.

Försiktighetsprincipen innebär att krav på försiktighetsmått aktualiseras redan vid risk för skada eller olägenhet för människors hälsa och miljö. Vidare gäller att brist på bevisning eller kunskap inte fritar verksamhetsutövaren från skyldigheten att vidta åtgärder för att förebygga eller begränsa olägenheter och skador.¹³ Detta torde följa av bevisbördan som är placerad på verksamhetsutövaren.

Nyttan av att vidta en åtgärd i enlighet med kraven på försiktighetsmått i 2 kap. 7 § MB ska alltid vägas mot kostnaden av att utföra denna. De krav som ställs måste följaktligen vara proportionella gentemot kostnaden att vidta sådana åtgärder.

Principen ”förorenaren betalar” är en internationellt vedertagen princip vilken innebär att ansvaret för avhjälpandet av en skada eller olägenhet ska bekostas av den som orsakat skadan eller föroreningen.¹⁴ I svensk rätt tar man fasta på principen genom ansvarsregeln i 2 kap. 8 § MB. Ansvaret kvarstår till dess att skadan eller olägenheten har avhjälpats eller upphört, under förutsättning att avhjälpandet anses som skäligt enligt 10 kap. MB.¹⁵

Miljöbalken utgör relativt ny lagstiftning inom svensk rätt. Tillämpningen av bestämmelserna i balken har i stor utsträckning lämnas till praxis som ännu inte är fullständigt beprövade. Således är rättsläget i vissa avseenden ännu oklart, exempelvis omfattningen av köparens miljömässiga undersökning innan förvärv som saknar tydliga riktlinjer.

¹¹ Prop. 1997/98:45 s. 190.

¹² Michanek, G. & Zetterberg, C. (2012). s. 98.

¹³ Prop. 1997/98:45, s. 210.

¹⁴ Michanek, G. & Zetterberg, C. (2012). s. 33.

¹⁵ Ibid., s. 98.

¹⁵ Prop. 1997/98:45, s. 130.

2.1.1 Verksamhetsutövarens ansvar för föroreningsskada

För vidare framställning i detta arbete kommer begreppet föroreningsskada att definieras enligt beskrivningen i 10 kap. 1 § MB:

[...] en miljöskada som genom förorening av ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller en anläggning kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Principen om att förorenaren betalar aktualiseras genom 10 kap. 2 § MB där verksamhetsutövaren åläggs det primära avhjälpandeansvaret för föroreningsskador. Begreppet verksamhetsutövare saknar uttrycklig definition i Miljöbalken och har således lämnats åt domstolarna för tolkning. En analog tolkning av definitionen verksamhetsutövare i *Lag (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor*, torde ge vägledning i den personkrets som kan anses ansvariga.¹⁶ Begreppet definieras i lagens 2 § enligt följande:

Varje fysisk eller juridisk person som driver eller innehar en verksamhet eller anläggning eller som på annat sätt har rätt att fatta avgörande ekonomiska beslut om verksamhetens eller anläggningens tekniska drift. Om flera verksamheter med gemensam ägare är samlokaliserade, skall dessa anses som en enda verksamhet och den gemensamma ägaren som verksamhetsutövare.

Vidare genom tillämpning av 2 kap. 1 § 2 st. MB torde verksamhetsutövarbegreppet endast omfatta verksamheter vars åtgärder medför en föroreningsskada som inte kan anses vara av försumbar betydelse i det enskilda fallet.¹⁷

Genom senare rättspraxis har personkretsen tenderat att utvidgats. I MÖD 2008:11 ansågs ett bolag som utan ägande- eller nyttjanderätt deponerat avfall på en fastighet mellan åren 1966-1967 vara verksamhetsutövare, eftersom tillverkningen av mattor som genererade avfallet pågår alltjämt trots att deponiverksamheten upphörde före den 30 juni 1969.

I NJA 2012 s. 125 var ett bolag att anse som verksamhetsutövare till följd av saneringsarbeten, som totalt sett minskat fastighetens belastning på miljön, men medfört att föroreningar frigjorts och spridits till omgivningen.

Civilrättsliga avtal mellan olika aktörer är irrelevanta vid bedömningen om vem som anses vara verksamhetsutövare. Inte heller är den rättsliga anknytning som personen har till fastigheten av vikt.¹⁸

¹⁶ SOU 2006:39. s. 110.

¹⁷ Kruse (2015).

¹⁸ Michanek, G. & Zetterberg, C. (2012). s. 249-250.

2.1.2 Fastighetsägarens ansvar för föroreningskada

Enligt 10 kap. 3 § MB kan var och en som förvärvat en förorenad fastighet komma att bli ansvarig för avhjälpande, i de fall en verksamhetsutövare inte kan hållas ansvarig. Fastighetsägaren är således sekundärt ansvarig för avhjälpandet. Vidare följer att förvärvet måste skett efter miljöbalkens ikraftträdande, 1 januari 1999, samt att förvärvaren vid förvärvet kände till eller borde ha upptäckt föroreningen.

Syftet med fastighetsägarens sekundära avhjälpandeansvar är, enligt regeringen, att skapa incitament för marknaden att utföra undersökningar före förvärv.¹⁹

Avhjälpandets omfattning bedöms i varje enskilt fall och kan innefatta både förebyggande och efterbehandlande åtgärder. Den som hålls ansvarig skall bekosta eller utföra åtgärderna ”i skäligen omfattning”, enligt formuleringen i 10 kap. 4 § MB. Bedömningen är objektiv och grundar sig i det rådande behovet av att förebygga och hindra skador på hälsa eller miljö. Kostnaden för utförandet får däremot inte anses orimlig i proportion till det resultat som uppnås av åtgärderna.²⁰

En fastighetsägares ansvar för avhjälpande av föroreningskada kan inte vara föremål för preskription enligt vad som följer av 10 kap. 8 § MB. Häri skiljer sig reglerna om felansvar från både jordabalken, där fordran på grund av fel preskriberas efter tio år enligt 4 kap. 19 b § JB, och köplagen, där köparen förlorar rätten att åberopa fel efter två år om inte annat följer av avtalet enligt 32 § KöpL. Detta ökar incitamenten ytterligare, att som säljare friskriva sig från miljömässigt ansvar. Ansvar är i viss mån retroaktivt men begränsas i tiden till att innefatta verksamheter vars faktiska drift pågått efter den 30 juni 1969 och verkningarna av verksamheten fortskred efter den 1 januari 1999, enligt 8 § *Lagen om införande av Miljöbalken*.

Om en avhjälpandeåtgärd kommer till stånd trots att fastighetsägaren inte ålagts ansvar enligt 10 kap. 3 § MB och dessa åtgärder medför en värdeökning på fastigheten, kan fastighetsägaren åläggas ett betalningsansvar motsvarande den tillgodoräknade ökningen som följd av 10 kap. 9 § MB. Anledningen till denna reglering är att det inte kan anses skäligen att en fastighetsägare skall få tillgodoräkna sig hela värdeökningen som bekostats av antingen det allmänna eller en annan part. Bevisbördan hamnar på den part som hävdar att åtgärderna medfört en värdeökning. Paragrafen skall tillämpas restriktivt.²¹

Det finns ytterligare ett fall då en fastighetsägare kan bli ansvarig för avhjälpande, i de så kallade förvaringsfallen. Begreppet definieras enligt Darpö som: ”att på en bestämd fastighet förvara ämnen som kan leda till föroreningar av mark och vatten eller omgivningsstörningar”. Detta innebär att en fastighetsägare som förvarar ämnen av sådan art kan anses bedriva miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. 1 § MB, och

¹⁹ Prop. 1997/98:45, del 1, s. 359.

²⁰ Michanek, G. & Zetterberg, C. (2012), s. 278.

²¹ Prop. 1997/98:45, del 2, s.121.

således ryms inom den primära ansvarsretsen som verksamhetsutövare. Detta trots att fastighetsägaren själv inte haft kännedom om, eller har bidragit till den passiva miljöfarliga verksamheten.²²

2.1.3 Förvärvsformer som omfattas av 10 kap. MB

I 10 kap. 3 § 4 st. MB framgår vilka olika former av förvärv som kan komma att omfattas av bestämmelserna kring fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar. Förutom köp, byte och gåva omfattas tillskott till bolag eller förening och utdelning eller skifte från ett bolag eller förening. Fastighetsreglering omfattas inte av bestämmelsen.

Paragrafens lydelse ändrades i samband med lagändringarna år 2007. Den tidigare formuleringen omfattade endast förvärvstyperna köp, byte och gåva. Några associationsrättsliga förvärv rymdes inte inom bestämmelsen. Den nya lydelsen innehåller en uttömmande uppräkningslista av vilka förvärvsformer som omfattas av det subsidiära ansvaret för avhjälpande och avser att förhindra ansvarsflykt.²³

Av 10 kap. 3 § 1 st. MB framgår att förvärv av tomträtt likställs med förvärv av fastighet och omfattas således av bestämmelsen kring fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar.

2.1.4 Fastighetsreglering

Samtliga förvärvstyper som ryms inom bestämmelsen i 10 kap. 3 § 4 st. MB framgår av lagtexten. Överlåtelse genom fastighetsreglering omfattas således inte. Frågan huruvida fastighetsreglering bör inkluderas i bestämmelsen eller ej behandlades i propositionen *"Ett utvidgat miljöansvar"* inför lagändringarna år 2007. I utredningen konstaterar man visserligen att fastighetsreglering som förvärvsform kan vara föremål för ansvarsflykt, men att skillnaderna från vanliga jordabalksköp är så klart uttalade att det inte finns skäl nog för att fastighetsreglering ska omfattas av 10 kap. 3 § 4 st. MB.²⁴

2.1.5 Köparens skyldighet att utföra miljömässig undersökning

I 10 kap. 3 § MB uttalas att en fastighetsägare kan bli avhjälpandeansvarig av en föroreningsskada om denne vid *förvärvet* *"kände till föroreningen eller då borde ha upptäckt den"*. Bestämmelsen anger ramen för vilka krav som kan ställas på en fastighetsförvärvare för att denne ska undgå ansvar för avhjälpande enligt 10 kap. MB.

²² RÅ 1997 ref. 12.

²³ Prop. 2006/07:95, s. 102.

²⁴ Ibid., s. 102-103.

Av 10 kap. 3 § 2 st. MB framgår att ansvaret för en förvärvare av en privatbostadsfastighet, som definieras enligt 2 kap. 13 § IL, är begränsat. I dessa fall kan krav på förvärvaren endast ställas i de fall då denne ”kände till” föreningen vid förvärvet. Skälet till att undanta förvärvaren skyldighet att undersöka en fastighet innan förvärv är enligt lagstiftaren att ett sådant krav skulle te sig orimligt gentemot en vanlig villaköpare.²⁵ Således indikerar bestämmelsen på att 10 kap. 3 § MB tar sikte på förvärv av näringsfastigheter.

Formuleringen i 10 kap. 3 § MB liknar den som föreskrivs om köparens felansvar och undersökning i 4 kap. 19 § JB. Den undersökningsplikt som följer av jordabalken utgör dock inte ett ansvar gentemot det allmänna, utan reglerar det civilrättsliga förhållandet mellan köparen och säljaren. Bestämmelserna i de olika lagrummen ska därför inte likställas med varandra.²⁶ Hur miljöbalksundersökningen skiljer sig från jordabalksundersökningen är dock oklart och någon vidare förklaring i lagmotiven saknas. I betänkandet inför införandet av miljöbalken, var tanken dock från början att bestämmelsen om den miljömässiga undersökningen skulle innehålla en hänvisning till bestämmelsen i 4 kap. 19 § JB. Bestämmelsen i 10 kap. 3 § MB skulle således följa den civilrättsliga tolkningen av köparens skyldighet att undersöka. Lagrådet valde dock att stryka hänvisningen.²⁷

Omfattningen av den undersökningsplikt som följer av 10 kap. 3 § MB får bestämmas utifrån omständigheterna i samband med köpet.²⁸ Några minimikrav för vad som kan anses vara en tillräckligt noggrann genomförd undersökning finns således inte och trots undersökning ingen garanti för att undkomma ansvar. Lagrådet har i ett yttrande fastslagit att balansräkningar, revisorsintyg och liknande som tillhandahålls av säljaren normalt inte kan anses ersätta köparens undersökningsplikt.²⁹ I övrigt är vägledningen kring miljöbalksundersökningens omfattning knapphändig. Vidare förklaringar kring bestämmelsens innebörd torde ha överlåtits till praxis.

Sedan miljöbalken trädde i kraft har domstolarna resonerat kring kraven på fastighetsägarens undersökningsplikt i ett fåtal domar. I MÖD 2011:1 hade länsstyrelsen förelagt en fastighetsägare att genomföra fördjupade markundersökningar. Undersökningar utförda av länsstyrelsen visade på att fastigheten hade förorenats av tidigare bedriven verksamhet på fastigheten och att ytterligare åtgärder därför fordrades. Då det inte fanns någon verksamhetsutövare att rikta krav mot lades ansvaret över på fastighetsägaren som motsatte sig beslutet och menade att han inte kände till att fastigheten funnits i länsstyrelsens register om förorenad mark och att det inte fanns anledning att vid förvärvet företa några fördjupade markundersökningar.

²⁵ Prop. 1997/98:45, del II, s. 119.

²⁶ Ibid, del II, s. 475.

²⁷ Prop. 2006/07:95, s. 102.

²⁸ Prop. 1997/98:45, del II, s. 120.

²⁹ Ibid., del II, s. 120.

MD framhöll i sina domskäl att det åligger en presumtiv fastighetsförvärvare att undersöka eventuella föroreningar för att kunna uppskatta kostnaden för ett eventuellt avhjälpande. Vidare lade MD vikt vid ett antal omständigheter som indikerade att fastighetsägaren *"vid förvärvet borde ha känt till föroreningarna eller borde ha upptäckt dem"*. Däribland att han förvärvat den aktuella fastigheten 2002 av ett såg företag som hade förelagts med verksamhetsförbud på grund av brister i miljöhänsende, att han hade god lokalkännedom samt att fastigheten var taxerad som industrimark. Mot denna bakgrund meddelade MD att fastighetsägaren ska hållas ansvarig för utredningskostnaderna.

I MÖD konstaterade man att det inte var tillräckligt utrett huruvida det fanns någon tillgänglig verksamhetsutövare att rikta kraven mot och frågan om vilka krav som kan ställas på fastighetsägarens undersökningsplikt prövades aldrig.

I ett liknande mål, mål nr. M 8829-16 beslutad den 22 december 2016 i Svea Hovrätt, för man ett liknande resonemang som i MÖD 2011:1. Även i detta mål ålade man en fastighetsägare ansvaret att redovisa ett provtagningsprogram avseende markundersökningar. Den tidigare verksamheten innefattade hantering av stora mängder trikloretylen och en miljöteknisk undersökning visade på att det förelåg markföroreningar på fastigheten. Eftersom det inte fanns någon tillgänglig verksamhetsutövare riktade länsstyrelsen krav mot fastighetsägaren, enligt 10 kap. 3 § MB, som senare motsatte sig beslutet. Bolaget, ett företag i fastighetsbranschen, påstod att man utfört fullgoda undersökningar. Vidare framhöll bolaget att man innan förvärvet låtit en extern konsult utföra undersökningar som inte gav anledning att misstänka att fastigheten var förorenad.

Länsstyrelsen avslog överklagandet, likaså MMD. Instanserna ansåg att konsultutlåtandet var bristfälligt och därför inte utgjorde en tillräckligt långtgående undersökning för att bolaget skulle undkomma ansvar enligt 10 kap. 3 § MB. Undersökningen ansågs innehålla knapphändig information och avsåg inte enbart fastigheten i fråga.

Inte heller en skriftlig garanti från säljaren *"att inga krav grundade på miljöbalken eller motsvarande äldre miljölagstiftning hänförliga till säljarens verksamhet på fastigheten har framställts före tillträdesdagen"* bedömde MMD utgöra ett skäl för att reducera köparens undersökningsplikt. Ett företag i fastighetsbranschen besitter i allmänhet mer kunskap i frågan än en lekman vilket bör öka kraven på omfattningen av köparens undersökning. Att det uppdragats att det på fastigheten bedrivits industriverksamhet är ytterligare en faktor som ökar undersökningens omfattning. MMD hävdade att det är rimligt att ställa krav på en potentiell köpare av en industrifastighet att denne ska undersöka vilka verksamheter som historiskt bedrivits på fastigheten och vilka tidigare ägare som funnits.

MÖD gav prövningstillstånd i målet, men anslöt sig till underinstansernas domskäl och fastställde MMD:s domslut.

Ytterligare ett rättsfall, NJA 2004 s. 552, ger viss vägledning kring miljöbalksundersökningens omfattning. Målet gällde visserligen ett förvaringsfall och ansvar för vållande till miljöstörning enligt 29 kap. 2 § MB, men borde likväl kunna tillämpas på undersökningsplikten i 10 kap. MB. HD konstaterade i domen att:

Den som förvärvar en fastighet med insikt om att det på fastigheten har bedrivits miljöfarlig verksamhet får anses ha en skyldighet att undersöka om det på fastigheten finns miljöfarliga ämnen och, om så är fallet, dessa förvaras på ett betryggande sätt. Att underlåta detta får anses vara oaktsamt och kunna medföra ansvar för miljöstörning enligt 29 kap. 2 § MB.

Man kan konstatera att en presumtiv fastighetsförvärvare bör iaktta försiktighet, i enlighet med principen *caveat emptor*. Särskilt viktigt är detta i de situationer denne avser att förvärva en riskfastighet eller en fastighet belägen i ett område där det finns misstanke om en förorening.³⁰

Ett av skälen till att ålägga fastighetsförvärven ett sekundärt avhjälpandeansvar är enligt förarbetena att få till stånd undersökningar innan förvärv av näringsfastigheter.³¹ Bestämmelsen i 10 kap. 3 § MB ansluter till tesen om att man köper vad man får, inte vad man förväntar sig och därför bör man skydda sig.³²

2.1.6 Reglering av miljöansvar i överlåtelsehandlingen

Kostnaden för att sanera en förorenad fastighet kan uppgå till avsevärda summor. Risken att som fastighetsägare åläggas ett avhjälpandeansvar utgör därför en viktig fråga i samband med fastighetsöverlåtelser och det är vanligt att hantera och reglera miljöansvaret i överlåtelseavtalet. Det handlar nödvändigtvis inte bara om att köparen vill vältra över ansvaret på säljaren eller vice versa, utan även om att skapa förutsebarhet hos parterna.

Det finns dock vissa svårigheter kring att reglera fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar i överlåtelsehandlingen. Bestämmelserna i 10 kap. MB om ansvar för avhjälpande är offentlighetsrättsliga och uttrycker ett ansvar gentemot allmänheten. Reglerna är indispositiva och ett eventuellt myndighetskrav avseende avhjälpande av en föroreningsskada är således inte möjligt att friskriva sig ifrån. Det står däremot parterna fritt att avtala om hur kostnaden för ett eventuellt avhjälpandeansvar ska fördelas mellan köparen och säljaren.³³

³⁰ Darpö, J. (2001), s. 113.

³¹ Prop. 1997/98:45, del II, s. 120.

³² SOU 1996:103, del II, s. 406.

³³ Frankki, O. (2013b).

Säljaren kan begränsa sitt ansvar genom en friskrivningsklausul³⁴ eller utöka sitt ansvar genom att införa en garantiklausul där säljaren åtar sig att stå för eventuella kostnader till följd av ett föreläggande om att vidta åtgärder enligt 10 kap. MB.

Det ansvarssubjekt som tillsynsmyndigheten riktar krav mot påverkas dock inte av en friskrivningsklausul eller garantiklausul i överlåtelseavtalet. Ett sådant förbehåll reglerar enbart det civilrättsliga förhållandet mellan köparen och säljaren. Att införa en klausul i överlåtelsehandlingen ger således inget omedelbart skydd mot eventuella myndighetskrav avseende det ansvar som kan krävas enligt 10 kap. MB, utan ger säljaren rätt att föra en regresstalan gentemot köparen vid förekomsten av en friskrivningsklausul. Eller omvänt, köparen rätt att föra en regresstalan gentemot säljaren vid existensen av en garantiklausul.

En klausul vars syfte är att reglera ansvaret som följer av 10 kap. MB kan vara mer eller mindre långtgående. Det är vanligt att klausulen är behäftad med någon form av begränsning, en så kallad ”cap”. Vanligt förekommande är att en part åtar sig att ansvara för kostnader till följd av ett åläggande att vidta avhjälpandeåtgärder upp till en bestämd summa. För en kostnad utöver denna svarar således den andra parten.³⁵

För att en friskrivningsklausul ska få den rättsverkan som parterna avser ställs emellertid höga krav på tydlighet och ett väl formulerat överlåtelseavtal. Ett vanligt misstag är att man i överlåtelseavtalet inför en ”sedvanlig jordabalksfriskrivning” i tron om att denna friar säljaren från såväl civilrättsligt som offentligrättsligt ansvar.³⁶

Frågan huruvida en allmänt hållen friskrivningsklausul även ger säljaren skydd mot det offentligrättsliga ansvar som kan utkrävas enligt 10 kap. MB prövades i mål M7995-11, beslutad den 19 december 2013 i Svea Hovrätt, även känt som ”Landskronafallet”.

I målet hade Landskronahem år 2001 förvärvat en fastighet av Trianon med avsikt att evakuera och riva den byggnad som fanns på fastigheten och därefter exploatera marken för bostadsändamål. Köpeskillingen uppgick till 4,2 Mkr. På fastigheten hade det tidigare bedrivits verksamhet i en före detta textilfabrik, varuti Trianon hade eldat med olja. Under hösten 2003 uppmärksammades petroleumukt i några av grannfastigheterna. Miljönämnden förelade Landskronahem att vidta åtgärder för att uttröna ursprunget till en befarad markförorening. Under sommaren år 2004, efter att en miljökonsult utfört undersökningar på fastigheten påträffades en omfattande mark- och grundvattenförorening. 300 m³ eldningsolja fanns i marken och mängden förorenad mark uppgick till nästan 25 000 ton. Kostnaden för att avhjälpa den påträffade föroreningen uppgick till närmare 23 Mkr, nästan sex gånger mer än vad köpeskillingen uppgick till vid köpet. Landskronahem som stod för saneringskostnaden väckte talan mot Trianon i enlighet med 10 kap. 6 § MB om

³⁴ Ramberg, C. (2012), s. 110.

³⁵ SvJT (2011). s. 1010.

³⁶ Frankki, O. (2013b).

solidariskt ansvar och ansvarsfördelning. Landskronahem yrkade att Trianon i egenskap av verksamhetsutövare för den påträffade föroreningsskadan skulle ersätta Landskronahems kostnader för avhjälpande. Trianon bestred Landskronahems talan. Till grund för bestridandet åberopade Trianon bland annat överlåtelseavtalet, i vilket det hade införts en friskrivningsklausul avseende fastighetens skick. Trianon hävdade att föreningen utgjorde en brist i fastigheten som var att hänföra till fastighetens skick som Landskronahem i klausulen hade friskrivit Trianon för. Klausulen var formulerad enligt följande:

Köparen bekräftar härigenom att köparen före undertecknandet av detta fastighetsköpeavtal noggrant undersökt och besiktigat fastigheten. Köparen är väl medveten om fastighetens ålder, byggnadssätt och användning. Köparen godkänner härigenom fastigheterna i befintligt skick.

Säljaren har fullgjort sin upplysningsplikt och uppmanat köparen att noga undersöka och besiktiga fastigheten. Köparen har dessutom undersökt de förhållanden, som kan ha betydelse för nyttjandet av fastigheten. Köparen har själv skaffat sig noggrann kännedom om de planbestämmelser, myndighetsbeslut och dylikt, som berör fastigheten. Köparen friskriver härmed säljaren från allt ansvar avseende faktiska fel eller fel av vad slag de må vara som säljaren kan vara ansvarig för såsom säljare av fastigheten.

Mark- och miljödomstolen konstaterade att Landskronahems talan inte grundar sig på jordabalkens köprättsliga regler kring fel i fastighet utan på bestämmelserna i 10 kap. MB. Vidare konstaterade domstolen att klausulen inte angav att den skulle avse utkrävande av offentligrättsligt ansvar enligt 10 kap. MB och påpekade att:

[...] klausulen inte innehåller någon skrivning som tyder på att parterna avsett att ge klausulen någon tillämpning av annat än de rent civilrättsliga effekterna av rättshandlingen, det vill säga överlåtelse av fast egendom.

Den åberopade friskrivningsklausulen lämnades därför utan avseende. Mark- och miljööverdomstolen anslöt sig till mark- och miljödomstolens domskäl och gjorde ingen annan bedömning avseende friskrivningsklausulens räckvidd.

Den totala påföljdsfriskrivning som hade införts i överlåtelseavtalet mellan Landskronahem och Trianon var, sett ur ett jordabalksperspektiv, tämligen väl formulerad och hade sannolikt skyddat säljaren från samtliga anspråk som är att hänföra till jordabalkens bestämmelser. Rättsinstansernas resonemang konstaterar vikten av att skilja mellan offentligrättslig och civilrättslig lagstiftning och alltid reglera ansvarsfrågan kring fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar särskilt i överlåtelseavtalet av fast egendom. Att använda sig av jordabalksfriskrivningar i tron om att dessa skyddar säljaren från samtliga krav från köparen, inklusive offentligrättsliga krav, är således uteslutet.³⁷

Huruvida utfallet hade blivit annorlunda om Landskronahem hade grundat sin talan

³⁷ Frankki, O. (2013a).

på jordabalkens bestämmelser kring fel i fastighet och istället hävdade att föroreningsskadan utgjorde ett köprättsligt fel är oklart.

Den praxis som finns avseende friskrivningsklausuler från miljöansvar, främst från M 7995-11, torde i stor utsträckning även kunna tillämpas på frågan om garantiklausulers giltighet. En garantiklausul bör innehålla klara och tydliga uppgifter från säljarens sida.³⁸ Om säljaren åtar sig att stå för eventuella framtida kostnader som uppstår till följd av att tillsynsmyndigheten ålägger köparen att vidta åtgärder med stöd av miljöbalkens bestämmelser, ska klausulen tydligt ge uttryck för att parterna avser ansvar enligt 10 kap. MB. Vidare ska garantin innehålla de avhjälpandeåtgärder som omfattas samt om det finns övriga begränsningar som kan påverka garantins räckvidd. Viktigt att påpeka är även att en garanti från säljarens sida inte torde reducera köparens miljömässiga undersökningsplikt.³⁹ Här skiljer sig miljöbalkens regler från motsvarande bestämmelser i jordabalken respektive köplagen, där en garanti eller enuntiation från säljarens sida reducerar köparens undersökningsplikt.

Ytterligare aspekter att ta hänsyn till i de fall någon av parterna (köparen eller säljaren) åberopar en friskrivning eller garanti är att dess räckvidd och tillämplighet. Friskrivningsklausuler och garantiklausuler i civilrättsliga avtal gäller regelmässigt under en begränsad tid, medan ansvaret som följer av MB är för evigt.⁴⁰ I de fall en garantiklausul införs i överlåtelseavtalet torde det därför ligga i köparens intresse att undersöka fastigheten i nära anslutning till förvärvet för att försäkra sig om att kunna göra garantin gällande om en förorening skulle upptäckas på fastigheten.

Vidare bör man ha i åtanke att det alltid finns en risk att den part som har åtagit sig kostnadsansvar är insolvent och saknar ekonomiska medel vid den tidpunkt en klausul görs gällande. I en sådan situation är klausulen av begränsad betydelse och kan i värsta fall vara helt värdelös. Det finns således skäl för säljaren att beakta köparens ekonomiska ställning i de fall köparen tar på sig risken för eventuella föroreningar. Omvänt borde köparen beakta säljarens ekonomiska ställning i de fall säljaren tar på sig risken.⁴¹

De höga krav som ställs på överlåtelseavtalet och den osäkerhet som klausuler i syfte att fördela miljöansvar i allmänhet är behäftade med visar tydligt på vikten av att genomföra noggranna undersökningar innan förvärv. På så vis kan avtalsparterna ta hänsyn till miljöansvar redan under förhandlingen om köpeskillings storlek och risken för ovälkomna kostnadsanspråk minimeras.

³⁸ Grauers, F. (2016), s. 140.

³⁹ Prop. 1997/98:45, del II, s. 120.

⁴⁰ Bergqvist, H. L. (2009).

⁴¹ Frankki, O. (2013b).

2.1.7 Exempel på säljarvänliga respektive köparvänliga regleringar

Detta avsnitt utgörs av ett antal exempel på klausuler tagna från verkliga överlåtelseavtal som visar på hur köpare respektive säljare kan reglera miljöansvaret i den civilrättsliga överlåtelsehandlingen, samt kommentarer kring dessa formuleringar.

Nedan formuleras exempel på två köparvänliga garantier följt av ett skadelöshetsåtagande där allt ansvar för eventuella myndighetsanspråk avseende miljö läggs på säljaren.⁴²

Garantier

Säljaren garanterar att fastigheten inte är förorenad i sådan utsträckning eller annars förekommer miljö- och eller hälsofarliga ämnen att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, kan uppstå kostnader för eller skyldighet att utföra utredning, efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd eller att det i övrigt inskränker köparens möjligheter att använda fastigheten.

Säljaren garanterar att det inte på fastigheten förekommer ämnen i tankar, deponier eller annanstans som anges i "att-satsen" ovan eller i övrigt föranleder krav på åtgärder.

Skadelöshetsåtagande

Det noteras att fastigheten är kraftigt förorenad [beskriv på vilket sätt]. Säljaren ska utan begränsningar ersätta köparen – krona för krona – för köparens samtliga utgifter, förluster, skador och kostnader (inklusive rådgivar- och advokatkostnader) som uppkommer till följd av att köparen eller annan måste genomföra undersökning av miljöförhållanden, utföra skyddsåtgärder och/ eller utföra sanering/ efterbehandling av fastigheten eller del därav.

Regleringarna ovan anger visserligen inte uttryckligen att de avser ansvar som kan följa enligt 10 kap. MB. Regleringarna torde ändå uppfylla de krav på tydlighet som ställs i enlighet med Mark- och miljööverdomstolens dom M 7995-11 då det tydligt framgår att parterna avser åtgärder och kostnader som går att hänföra till anspråk utöver rent köprättsliga.

Mest säljarvänligt, det vill säga att miljöansvaret läggs på köparen, är istället ett omvänt skadelöshetsåtagande kombinerat med en total friskrivning från eventuella anspråk avseende avhjälpandeåtgärder som kan följa av 10 kap. MB.

⁴² Exemplet har inte formulerats av författarna till detta arbete.

Ett mindre bra exempel på en garanti från säljarens sida skulle kunna se ut enligt följande:

Såvitt säljaren vet förekommer det inte några miljö- eller hälsofarliga ämnen inom fastigheten.

Garantin uppfyller med stor sannolikhet inte de krav som ställs på formuleringen av en garantiklausul. Garantin är alltför allmänt hållen och uttrycker inte tydligt att den avser att omfatta ansvar enligt 10 kap. MB. I de fall köparen skulle åberopa klausulen hade den troligtvis varit värdelös.

2.1.8 Fastighetsägarens skyldighet att underrätta tillsynsmyndigheten

Om en fastighetsägare upptäcker en förorening på fastigheten, oberoende om området tidigare ansetts förorenat, ska ägaren enligt 10 kap. 11 § MB genast upplysa tillsynsmyndigheten om föroreningen. Skyldigheten att upplysa myndigheten inträder först vid vetskap om att det föreligger en förorening. Vidare ska föroreningen inte vara obetydlig till sin karaktär. Det måste således föreligga en risk för människors hälsa eller miljön för att fastighetsägaren eller motsvarande ansvarig ska kunna åläggas upplysningsskyldighet.⁴³

Syftet med bestämmelsen är att underlätta tillsynsmyndighetens arbete med att identifiera miljöriskområden. En sådan upplysning kan sedan ligga till grund för olika typer av förelägganden om att vidta avhjälpandeåtgärder för att på så vis få till stånd fler marksaneringar.⁴⁴

Om fastighetsägaren underlåter att meddela tillsynsmyndigheten vid upptäckten av en förorening, kan denne i enlighet med miljöbalkens straffbestämmelser dömas till böter eller fängelse för ”försvårande av miljökontroll”. Till ansvarskretsen hör förutom en fastighetsägare även en brukare av en fastighet, exempelvis en arrendator eller en hyresgäst, liksom exploatörer och andra tillfälliga nyttjare.⁴⁵

2.2 Jordabalken

Undersökningsplikten och i viss mån även upplysningsplikten är avgörande för ansvarsfördelningen för fel i fastighet. Huruvida en föroreningsskada kan klassas som ett fel enligt Jordabalken råder det delade meningar om. Enligt Grauers torde omständigheten att det föreligger en föroreningsskada inom den sålda fastigheten kunna utgöra en avvikelse från vad köparen med fog kunnat förutsätta och således klassas som ett fel enligt 4 kap. 19 § JB.⁴⁶

⁴³ Bengtsson, B., Bjällås, U., Rubensson, S. & Strömberg, R. (2016).

⁴⁴ Bengtsson, B. et. al. (2016).

⁴⁵ Bengtsson, B. et. al. (2016).

⁴⁶ Grauers, F. (2016). s. 212.

Abstrakta fel, framförallt faktiska fel, torde vara den feltyp med tydligast koppling till en föroreningskada. Därför begränsas redogörelsen nedan till att främst beröra aspekter beträffande faktiska fel i fastighet.

Läsaren bör ha i åtanke att den litteratur och de förarbeten som berör jordabalkens regler kring fel i fastighet framförallt är skrivna utifrån att en fastighet är en bebyggd småhustomt. Detta arbete är skrivet i ett kommersiellt perspektiv, där fastigheterna tenderar att ha en annan karaktär och innehar i allmänhet högre marknadsvärden.

2.2.1 Köparens undersökningsplikt enligt JB

Att köparen har en undersökningsplikt följer av 4 kap. 19 § 2 st. JB.

Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Köparen har dock ingen skyldighet att undersöka en fastighet innan köp.⁴⁷ Undersökningsplikten bör snarare ses som en utgångspunkt som ligger till grund för bedömningen av säljarens felansvar.⁴⁸ Köparens undersökningsplikt innebär att köparen bär risken för att ett visst förhållande är upptäckbart.⁴⁹ Omvänt gäller att säljaren svarar för fel som köparen inte borde ha upptäckt vid en sådan undersökning som följer av 4 kap. 19 § 2 st. JB.⁵⁰

Innan jordabalkens ikraftträdande år 1972 var säljarens felansvar ytterst begränsat. Utöver köparens möjlighet att åberopa avtalsrättsliga regler i de fall säljaren hade agerat svikligt var köparens möjlighet att göra säljaren ansvarig för fel beroende av särskilda utfästelser. Utfästelserna skulle vara skriftliga och intagna i köpehandlingen för att kunna göras gällande mot säljaren. I övrigt stod köparen risken för eventuella fel.⁵¹ Syftet med att införa en uttrycklig undersökningsplikt var att utöka köparens talerätt. Lagberedningen menade att det inte var försvarligt att låta säljaren gå fri från ansvar enbart därför att denne inte gjort någon utfästelse. Om en fastighet är befäst med ett fel som köparen vid en sedvanlig undersökning inte märkt eller borde ha märkt, det vill säga att felet inte är upptäckbart, har denne betalat ett pris för fastigheten motsvarande vad fastigheten hade varit värd vid ickeexistensen av förevarande fel. Således uppstår en distinktion mellan pris och värde: *"en avvikelse från den naturliga grundvalen för affärsuppgörelsen"*.⁵²

⁴⁷ Grauers, F. (2016) *Lexino*: 4 kap. 19 § 2 st. JB.

⁴⁸ Prop. 1989/90:77, s. 61.

⁴⁹ Grauers, F. (2016) s. 223.

⁵⁰ Prop. 1989/90:77, s. 61.

⁵¹ Prop. 1970:20, del B, s. 205

⁵² *Ibid.*, del B, s. 206

Bedömningen av om ett fel är upptäckbart eller inte är som utgångspunkt objektiv.⁵³ Det är dock inte ovanligt att subjektiva komponenter i varje enskilt fall påverkar säljarens ansvar för fel. Dessa subjektiva moment kan antingen utöka eller reducera köparens undersökningsplikt. Undersökningsplikten kan således, något schematiskt, vara normal, utökad eller reducerad.⁵⁴

Huvudregeln är att köparen själv kan utföra undersökningen, under förutsättning att denne är normalt erfaren och på området normalt bevandrad – köparen har normal undersökningsplikt. Vilka rekvisit som ska vara uppfyllda för att en köpare ska anses vara normalt erfaren och bevandrad är inte fixt, utan varierar beroende på köpeobjektet. En köpare som har för avsikt att förvärva en kommersiell fastighet förväntas ha större kunskap än den som förvärvar ett småhus.⁵⁵

Köparens undersökningsplikt vid köp av fast egendom har varit föremål för ett stort antal avgöranden i svensk domstol. Praxis inom området är omfattande. Trots detta är omfattningen av köparens undersökningsplikt svårdefinierad. Något förenklat rymmer undersökningsplikten allt som är möjligt att upptäcka med syn, känsel, lukt och hörsel.⁵⁶ En närmare precisering, grundat på avgöranden från HD, pekar på att svåråtkomliga utrymmen såsom en kryppgrund omfattas av undersökningsplikten⁵⁷. Likväl utgör särskilda väderförhållanden, exempelvis ett snöbeklätt tak, inte skäl till att köparens undersökningsplikt skulle begränsas.⁵⁸ Åtgärder som kräver ingrepp i byggnad eller mark omfattas dock i regel inte av köparens undersökningsplikt.⁵⁹ I detta avseende skiljer sig jordabalksundersökningen från miljöbalksundersökningen som inte har motsvarande begränsning och därigenom är mer långtgående. Förarbeten och praxis pekar på att jordabalksundersökningen främst tar sikte på byggnadens faktiska skick. Detta skulle kunna ha sitt ursprung i att jordabalkens bestämmelser är starkt anpassade till småhusfastigheter, vars byggnad ofta utgör en betydande del av fastigheten och vars ändamål i regel är bostadsändamål.

I vissa situationer kan det vara motiverat att kräva mer långtgående åtgärder av köparen – köparen har utökad undersökningsplikt. Finns det symptom som indikerar på att det föreligger ett fel, exempelvis fuktfläckar på väggarna eller en främmande lukt, måste köparen vidta de åtgärder som krävs för att denne ska få en förklaring till vad som orsakar symptomen. I de flesta fall behöver köparen anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökning. Köparens undersökningsplikt utvidgas även i samband med en upplysning från säljarens sida om att denne har haft problem i något avseende. Säljaren ger ett så kallat ”varnande besked”. Ett illavarslande symptom eller ett varnande besked från säljarens sida förskjuter gränsen för vad som är

⁵³ Grauers, F. (2016) s. 200.

⁵⁴ Grauers, F. (2016) *Lexino*: 4 kap. 19 § 2 st. JB.

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ Grauers, F. (2016) s. 196.

⁵⁷ NJA 1975 s. 545.

⁵⁸ NJA 1998 s. 407.

⁵⁹ NJA 1980 s. 555.

upptäckbart. Således finns skäl till att göra avsteg från huvudregeln om att köparens undersökningsplikt är undantagen åtgärder som innefattar ingrepp i byggnad eller mark.⁶⁰

Även i situationer när köparen frivilligt anlitar en besiktningsman kan besiktningsprotokollet i vissa fall utgöra en omständighet som utökar köparens undersökningsplikt. Varnings signaler i protokollet, även om de är vaga, utgör en sådan situation.⁶¹

Positiva uppgifter från säljarens sida kan i vissa situationer utvidga säljarens felansvar - köparen har reducerad undersökningsplikt. Har säljaren lämnat en garanti eller gjort en enuntiation kan köparen förlita sig på att fastigheten är i det skick som säljaren angett. Köparens undersökningsplikt faller i princip bort i det specifika avseendet. Samma sak gäller i de fall säljaren bagatelliserat ett symptom som köparen uppmärksammat i samband med undersökningen av fastigheten och köparen har haft fog att förlita sig på säljarens förklaring. Desto mer preciserade uppgifter säljaren lämnar, desto större blir dennes ansvar för eventuella fel.⁶²

2.2.2 Säljarens upplysningsplikt enligt JB

Utgångspunkten inom svensk rätt är att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt vid köp av fast egendom.⁶³ Avgörande för bedömningen om det föreligger ett fel är istället huruvida köparen har fullgjort sin undersökningsplikt. Det är följaktligen köparen som bär risken för eventuella fel genom en försummad undersökning. För de fel som köparen inte haft anledning att räkna med och som denne inte heller borde ha upptäckt vid en tillräckligt noggrann undersökning, så kallade dolda fel, ansvarar däremot säljaren för. I dessa avseenden är säljarens ansvar strikt gentemot köparen. Att säljaren är ovetandes om ett dolt fel saknar betydelse.⁶⁴

Att köparens undersökningsplikt ligger till grund för felbedömningen ger säljaren utrymme att undkomma ansvar för ett fel. Trots att denne har vetskap om felet och avsiktligt väljer att inte upplysa köparen om fastighetens egentliga skick. Om köparen har åsidosatt sin undersökningsplikt har säljarens vetskap om ett fel ingen betydelse. Att säljaren kan komma undan ansvar för faktiska fel trots att denne handlar illojalt har flera gånger ifrågasatts, vilket även bekräftas av ett antal rättsfall inom området. Rättsläget har dock varit tämligen klart, att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt. Det avgörande momentet beträffande ansvarsfördelningen för faktiska fel är köparens undersökningsplikt.⁶⁵

⁶⁰ Grauers, F. (2016) s. 204-205.

⁶¹ Ibid., s. 241 & NJA 1998 s. 407.

⁶² Grauers, F. (2016) *Lexino*: 4 kap. 19 § 2 st. JB.

⁶³ Prop. 1989/90:77, s.61.

⁶⁴ Grauers, F. (2016) *Lexino*: 4 kap. 19 § 2 st. JB; Grauers, F (2016) s. 247.

⁶⁵ Se bl.a. NJA 1975 s. 545, NJA 1981 s. 815 och NJA 1985 s. 274.

I NJA 2007 s. 86 gjorde dock HD en helt annan bedömning, vilken konkluderade i att en säljare gjordes ansvarig för ett fel som han kände till trots att felet var upptäckbart.⁶⁶ Målet rörde en skärgårdsfastighet i Bohuslän i vars närliggande omgivning det fanns en motocrossbana. Bullret från motocrossbanan upplevdes som störande och hade en negativ påverkan på boendemiljön. Säljaren som aktivt hade verkat för att förmå kommunen att vidta åtgärder mot bullret underlät att upplysa köparen om förhållandet som rådde på fastigheten. Senare, när köparen hade tillträtt fastigheten ville denne häva köpet. Köparen menade att bullret utgjorde ett fel och åberopade som grund för sin talan 4 kap. 19 § JB. HD kom i sin bedömning fram till att felet var upptäckbart och angav att köparen utan ”*nämnvärd svårighet inte bara hade kunnat upptäcka motocrossbanan utan också kunnat komma till insikt om bullrets omfattning*”. Köparen torde alltså normalt inte kunna åberopa felet. Därefter gjorde dock HD ett uttalande som öppnade upp för ett annat utfall. HD menade att säljaren i viss uträkning, och i likhet med 19 § KöpL, borde vara skyldig att upplysa köparen om förhållanden som denne har vetskap om trots att de rymmer inom köparens undersökningsplikt.

Till följd av HD:s uttalande i NJA 2007 s. 86 är vad som tidigare har ansetts gälla avseende bedömningen av felansvaret vid köp av fast egendom inte längre lika självklart. Domen har visserligen kritiserats, främst av Grauers som menar att HD stödjer sin dom på felaktiga grunder och att domen därför bör tillmätas ett ytterst begränsat prejudikatvärde.⁶⁷

Om man ändå ska beakta vad HD anförde torde rättsläget i dagsläget vara sådant att köparens möjlighet att göra säljaren ansvarig för fel på grund av förtigande, trots en bristfällig undersökning, inte nödvändigtvis måste inordnas under 30 eller 33 § AvtL om svikligt förledande och strid mot tro och heder. Förutsatt att köparen kan visa att säljaren känt till ett fel kan en upplysningsplikt föreligga även i mer svekliknande situationer. Problematiken häri är att undersökningsplikten och upplysningsplikten tycks överlappa varandra (det finns situationer där köparen är skyldig att undersöka samma fel som säljaren har upplysningsplikt för) vilket kan komma att göra framtida bedömningar om ansvarsfördelningen för faktiska fel problematisk.⁶⁸

Viktigt att poängtera är dock att den problematik som redogörs för ovan sannolikt inträffar i de situationer som ett fel ligger i gränzonen mellan ett dolt fel och ett svårupptäckbart fel. Det torde därför alltid finnas incitament för säljaren att upplysa om fel som denne känner till och om misstänkta fel för att eliminera risken för att bli skadeståndsskyldig. Likaså begränsas köparens möjlighet att hävda att ett fel är att anse som dolt.⁶⁹

⁶⁶ Grauers, F. (2016) *Lexino*: 4 kap. 19 § 2 st. JB.

⁶⁷ Grauers, F. (2016) s. 228.

⁶⁸ Grauers, F. (2016) *Lexino*: 4 kap. 19 § 2 st. JB.

⁶⁹ Prop. 1989/90:77, s.61.

2.2.3 Jordabalksfriskrivningar

Reglerna kring friskrivningar från felansvar är enligt JB och KöpL i stor utsträckning likvärdiga. Vid förvärv av fastigheter råder som utgångspunkt avtalsfrihet bortsett från jordabalkens indispositiva paragrafer. I 4 kap. 19 d § JB framgår att i de fall en näringsidkare säljer fast egendom till en konsument får denne inte avtala om villkor som är mer ofördelaktiga för konsumenten än de som framgår av 4 kap. 11-19 c §§ JB. I övriga fall råder avtalsfrihet och säljaren kan vid kommersiella förvärv således fritt friskriva sig från felansvar.⁷⁰ Detta innebär dock inte att alla friskrivningar är giltiga.

Friskrivningar vid köp av fast egendom delas enligt Grauers terminologi, vanligtvis in i egenskapsfriskrivningar och påföljdsfriskrivningar.

En egenskapsfriskrivning aktualiseras redan i felbedömningsstadiet genom att göra felbegreppet snävare. Friskrivningen gäller vanligen en enstaka specifik egenskap och om den är tydligt formulerad kan köparen aldrig göra egenskapen gällande som ett köprättsligt fel.⁷¹ Egenskapsfriskrivningar kan antingen vara tydligt preciserade och avgränsade eller mer generella och allmänt hållna, de får således olika rättsverkan.

Påföljdsfriskrivningar reducerar eller utesluter köparens möjlighet att då ett fel uppmärksammas göra påföljder gällande gentemot säljaren. En påföljdsfriskrivning påverkar inte bedömningen huruvida det föreligger ett fel eller inte utan realiserar först i relevansbedömningen och avgör om säljaren kan hållas ansvarig för det föreliggande felet. Klausulen kan antingen utesluta alla möjliga påföljder eller enbart vissa specifika.⁷² Vid en total påföljdsfriskrivning kan klausulen komma att sakna verkan vid uppmärksammandet av ett dolt fel i de fall säljaren känt till felet. Detta följer av säljarens upplysningsplikt gällande dolda fel.

I rättsfallet NJA 1975 s. 545 såldes en fastighet mellan två privatpersoner i befintligt skick. I köpeavtalet förklarade sig köparen villig att godta fastighetens skick och att med bindande verkan avstå alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten. Efter köpet uppdagades att byggnaden saknade diffusionsspärr i vindsbjälklaget, vilket anses avvika från den standard som en köpare normalt kan förvänta sig vid ett småhusförvärv. Felet ansågs vidare vara dolt och köparen ville således göra påföljder gällande gentemot säljaren. HD konstaterade att säljaren inte känt till felet och uttalade sig enligt följande: *”om svikligt förfarande eller därmed likartat förfarande är ju nu icke fråga”*. Säljaren anses således skyldig att upplysa om dolda fel som denne vid köpet känt till och utgör därigenom ett undantag till huvudregeln om att säljaren initialt inte har en generell upplysningsplikt. Upplysningsplikten är i dessa fall väl motiverad, för att säljaren inte ska ges möjlighet

⁷⁰ Larsson, L., Badur, A., Jensen, U. & Synnergren, S. (2014). s. 88.

⁷¹ Grauers, F. (2016). s. 220.

⁷² Ibid.

att begränsa sitt ansvar för dolda fel genom att agera illojalt.⁷³ Motsvarande bestämmelse för köp av lös egendom återfinns i 19 § 2 p. KöpL.

I propositionen till Jordabalken behandlas frågan huruvida säljaren kan friskriva sig från ansvar för faktiska fel. Lagberedningen menar att säljaren bör kunna frita sig ansvar för fastighetens skick genom en friskrivningsklausul i avtalet. Detta torde även gälla klausuler med formuleringen ”*i befintligt skick*” även om innebörden av en sådan generell klausul är oklar. Departementschefen menar dock att möjligheten att frita sig ansvar för fastighetens beskaffenhet inte utan vidare bör inskränka på regeln om abstrakta fel. Vilken rättsverkan en generellt hållen klausul med formuleringen ”*i befintligt skick*” ska ha, har lämnas åt domstolarnas tolkning. En sådan klausul bör dock inte uteslutande befria säljaren från allt ansvar gällande fastighetens skick. Om avtalet innehåller en friskrivningsklausul är det av vikt för köparen att innebörden av klausulen är entydig. För att skydda sina intressen har köparen möjlighet att före köp utföra en fördjupad undersökning och på så vis minska risken för att i efterhand upptäcka dolda fel. Köparen har även möjlighet att skydda sig genom att åberopa en nedsättning av köpeskillingen som är proportionerlig mot klausulen.⁷⁴ Uttalandena i propositionen gällande friskrivningar torde, enligt Grauers, enbart gälla egenskapsfriskrivningar.⁷⁵

I samma rättsfall som omnämns ovan, NJA 1975 s. 545, ansåg HD att påföljdsfriskrivningen trots sin generella formulering var giltig då innebörden av klausulen får anses vara tydlig. HD uttalar sig även om att en generell egenskapsfriskrivning med formuleringen ”*i befintligt skick*” däremot inte uppfyller kraven på tydlighet och således inte ska kunna göras gällande vid fastighetsförvärv.

I NJA 1976 s. 217 gällde frågan huruvida säljaren genom en klausul i avtalet, där köparen med bindande verkan avstod från alla anspråk gentemot säljaren till följd av fel och brister i fastigheten, skulle kunna hållas fri från ansvar för förekomsten av råttor i en 30 år gammal villa. HD ansåg att innebörden av klausulen i sig var tydlig och drar paralleller till 1975 års fall. Klausulen bör därför godtas och tolkas efter sin ordalydelse.

Genom de två ovan nämnda rättsfallen har HD erkänt påföljdsfriskrivningar som gångbara klausuler, trots deras generella natur⁷⁶ samt klargjort att en uttrycklig ”*i befintligt skick*” klausul inte är en godtagbar friskrivning från felansvar vid fastighetsköp enligt jordabalken.⁷⁷

Vid kommersiella fastighetsförvärv upprättar vanligen säljaren en garantikatalog och friskriver sig genom att kombinera en egenskapsfriskrivning med en

⁷³ Grauers, F. (2016) *Lexino*: 4 kap. 19 § 2 st. JB.

⁷⁴ Prop. 1970:20. del B 1 s. 212.

⁷⁵ Grauers, F. (2016). s. 220.

⁷⁶ *Ibid.*, s. 221.

⁷⁷ *Ibid.*, s. 231.

påföljdsfriskrivning för att undslippa allt ansvar för fel utöver garantin.⁷⁸ Utformas avtalet på detta vis sätter garantikatalogen ramen för felbedömningen.⁷⁹

2.3 Köplagen

Vid kommersiella fastighetstransaktioner i form av bolagsförvärv sker överlåtelse av lös egendom mellan två näringsidkare, vilket gör köplagen tillämplig. Ett förvärv av denna karaktär omfattas således inte av formkraven i 4 kap. JB. Av skattemässiga skäl är denna form av överlåtelse vanligt förekommande i kommersiella sammanhang.⁸⁰

Statistik visar att andelen fastighetstransaktioner som skedde i bolagsform uppgick till över 80 % av det totala antalet överlåtelser år 2015.⁸¹ Samma år fick finansdepartementet i uppdrag av regeringen att utreda vissa frågor kring huruvida fastighetsbranschen är skattemässigt gynnad. I mars 2017 offentliggjordes resultatet av utredningen (SOU 2017:27) som innehöll ett nytt lagförslag. Förslaget går ut på att skattemässigt jämställa fastighetstransaktioner i bolagsform med jordabalksköp. Om regeringen kommer att anta lagförslaget är i skrivande stund inte fastslaget. Antas förslaget kan antalet förvärv i bolagsform komma att minska drastiskt, vilket gör att köplagens betydelse för framställningen av detta arbete blir begränsad.⁸²

Den följande redogörelsen för reglerna i köplagen är inte heltäckande, utan berör främst de delar av lagstiftningen som är av betydelse för arbetets övriga framställning.

2.3.1 Köparens undersökning enligt KöpL

Enligt huvudregeln i 20 § 1 st. KöpL får köparen inte åberopa såsom fel sådant han ”*måste antas ha känt till*” vid köpet. Köparen har dock ingen generell undersökningsplikt, 20 § 2 st. KöpL, om inte annat följer av avtal, handelsbruk eller annan sedvänja. Påbörjar köparen trots detta en undersökning före köp alternativt underlåter att följa säljarens uppmaning att undersöka varan ”*utan godtagbar anledning*”, kan detta påverka köparens möjligheter att i efterhand åberopa ett fel.⁸³

En sådan uppmaning från säljaren, att köparen bör undersöka varan, behöver varken vara muntlig eller skriftlig. Säljaren behöver enbart bereda köparen tillfälle att undersöka. Bedömningen av vad som anses vara en ”*godtagbar anledning*” i de fall köparen underlåter att följa säljarens uppmaning, utgår från köparens praktiska möjligheter till undersökning. Köparen har däremot möjlighet att låta annan

⁷⁸ Hager, R. & Victorin, A. (2015) s. 85.

⁷⁹ Larsson, N. et.al. (2014). s. 104.

⁸⁰ Ibid., s. 115-116.

⁸¹ SOU 2017:27, s. 70.

⁸² Ibid., s. 13-17.

⁸³ Prop. 1988/89:76 ss. 93-94.

undersöka varan i sitt ställe, beroende på varans beskaffenhet och sedvanor i branschen.⁸⁴

Bedömningen av vad köparen ”*måste antas ha känt till*” för att denne ska ges möjlighet att åberopa ett fel kan anses subjektiv men formuleringen är tänkt att ta fasta på vid köpet objektiva och konstaterbara förhållanden.⁸⁵ De krav som kan ställas på utförandet av en undersökning varierar beroende på varans beskaffenhet och sedvanor inom branschen. Om köparen personligen saknar förmåga att utföra en sedvanlig undersökning bör denne anlita en sakkunnig. Köparen kan förlora rätten att göra ett fel gällande gentemot säljaren som denne borde upptäckt vid en sedvanlig undersökning.⁸⁶ Undersökningsplikten i JB är tämligen objektiv jämfört med KöpL, där bedömningen av vad som utgör ett fel efter undersökning utgår från köparens personliga möjligheter att upptäcka felet.⁸⁷

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt enligt köplagens regler. Lämnar säljaren trots detta uppgifter eller utfästelser gällande varans skick, påverkas omfattningen av köparens undersökning.⁸⁸ En utfästelse eller garanti från säljaren torde befria köparen från att behöva undersöka varan i den omfattning säljaren uppgett. Vid mer diffusa uppgifter torde köparen kunna vara befogad att begränsa sin undersökning.⁸⁹

Köparen förlorar rätten att göra fel gällande gentemot säljaren efter två år om inte annat följer av avtalet enligt 32 § KöpL. Vidare gäller att köparen måste åberopa felet inom en skälig tid från det att felet uppdagas eller det att köparen borde ha upptäckt felet. Begreppet inom skälig tid uttrycks även i 4 kap. 19 a § JB gällande reklamation vid köp av fast egendom. Tolkning av begreppet ”*inom skälig tid*” skiljer sig dels beroende på varans art och dels beroende på om köparen är näringsidkare eller privatperson. För en näringsidkare är tidsramen snävare än för en privatperson.⁹⁰

I de fall fastighetsöverlåtelsen sker i form av bolagsöverlåtelse utgör bolagets aktier avtalsobjektet. Felansvaret för fastigheten regleras således i aktieöverlåtelseavtalet som tolkas med köplagen som bakgrund.⁹¹ Köplagen är i sin helhet dispositiv vilket innebär att det vid förvärvet råder avtalsfrihet. Vid företagsöverlåtelser tenderar avtalen att utformas uttömmande och precisa med tydliga uttryckliga bestämmelser i kombination med en integrationsklausul för att undvika tvistemål. Trots köplagens dispositivitet bör avsteg från dessa regler uttryckligen formuleras i avtalet.⁹²

⁸⁴ Ramberg, J & Herre, J. (1994). s. 294-295.

⁸⁵ Ibid., s. 292.

⁸⁶ Ibid., s. 294.

⁸⁷ Victorin, A. & Flodin, J. (2011). s. 175

⁸⁸ Prop. 1988/89:76 s. 94.

⁸⁹ Ramberg, J & Herre, J. (1994). s. 296.

⁹⁰ Herre, J & Ramberg, J. (2016) Zeteo: 32 § Köplagen.

⁹¹ Knabe, A. (1989) s. 68.

⁹² Sevenius, R. (2013) s. 318-319.

Som grund för avtalsinnehållet vid bolagsöverlåtelser ligger en företagsbesiktning, en så kallad Due Diligence, där köparen innan köpet får möjlighet att undersöka företagets substans och avkastningsförmåga. Företagsbesiktning är inte reglerad i lag men har som funktion att fördela risk mellan köpare och säljare. Besiktningen kan komma att avgöra vilken part som ska hållas skyldig för felaktigheter i målföretaget men dess köprättsliga verkan är helt beroende av utformningen av avtalet.⁹³ Enligt 20 § 2 st. KöpL får köparen inte åberopa såsom fel vad han borde ha märkt vid en undersökning innan köpet. Således får köparen inte åberopa gentemot säljaren sådana brister som framkommit vid besiktningen.⁹⁴ 20 § KöpL träder in sekundärt i de fall avtalet saknar uttryckliga bestämmelser som reglerar köparen rättigheter att åberopa fel efter besiktning.⁹⁵

En miljömässig Due Diligence syftar främst till att undersöka om fastigheten är behäftad med ärvda miljöbelastningar som exempelvis markföroreningar men också att identifiera risken för eventuella kostnader för fortlöpande skyldigheter, exempelvis uppgradering av utrustning.⁹⁶ Undersökningen vid misstänkta miljöbelastningar är uppdelad i två faser och utförs av en miljökonsult. En Fas 1 miljöundersökning innebär en riskklassificering av fastigheten utifrån tillgänglig data. Detta kan innebära platsbesök, intervjuer, arkivsök och kartstudier. Fas 2 innebär en fördjupad miljöundersökning som kräver provtagningar genom att gräva eller borra i marken, ta vattenprover och genomföra laboratorieanalyser.⁹⁷ Det är upp till köparen att besluta om undersökningens omfattning, vilket tenderar att bli en ekonomisk fråga.⁹⁸

I mål nr. M 8829-16, beslutat den 22 december 2016 i Svea Hovrätt, ansåg MÖD att ett bristfälligt konsultutlåtande inte innebar en tillräckligt långtgående undersökning för att ett fastighetsbolag skulle undkomma ansvar enligt 10 kap. 3 § MB. Undersökningen ansågs innehålla endast knapphändig information och avsåg inte enbart fastigheten i fråga.

Vid bolagsöverlåtelser upprättas vanligen av säljaren en garantikatalog, innefattande både aktiebolagsrättsliga och fastighetsrättsliga garantier.⁹⁹

Sevenius menar att det finns en allmän uppfattning bland jurister att ifrågasätta huruvida köplagen är tillämplig vid företags- och aktieöverlåtelser. En av flera anledningar är att lagen grundar sig på den internationella köplagskonventionen, CISG, som uttryckligen inte ska tillämpas vid köp av aktier. Den framarbetade

⁹³ Sevenius, R. (2013) s. 317.

⁹⁴ Ibid., s. 324.

⁹⁵ Ramberg, J & Herre, J. (2016) Zeteo: 20 § köplagen.

⁹⁶ Howson, P. (2003) s. 165.

⁹⁷ Naturvårdsverket (1999). s. 61-62.

⁹⁸ Persson, E. (2015) s. 372.

⁹⁹ Larsson, N. et.al (2014) s. 137.

sedvänjan i branschen med företagsbesiktning och hårt reglerade avtal är nödvändig då det saknas optimala lagrum för förfarandet.¹⁰⁰

2.3.2 Friskrivningar enligt KöpL

Köplagen är i sin helhet dispositiv. Av vad som följer av 3 § tillämpas inte köplagens bestämmelser om annat följer av avtal, praxis mellan parterna eller av handelsbruk eller annan sedvänja som måste anses bindande för parterna. Det är således möjligt för säljaren att friskriva sig från ansvar för aktiernas skick och då indirekt fastighetens skick.¹⁰¹ Ett avtalsvillkor som anses oskäligt kan komma att jämkas eller i sin helhet åsidosättas med stöd av 36 § AvtL, tillämpningen bör dock ske med försiktighet.¹⁰²

Avtalsfriheten i köplagen möjliggör för friskrivningar, vilka brukar kategoriseras som egenskapsfriskrivningar eller påföljdsfriskrivningar.

Egenskapsfriskrivningar formuleras antingen som reservationer för brister i specifika avseenden eller som allmänna förbehåll där säljaren avsäger sig ansvar för brister i varans skick generellt. En specifik friskrivning innebär ett starkare skydd för säljaren vid en eventuell regresstalan.

Rättspraxis har stadgat att generella friskrivningar tolkas till köparens fördel, då dessa klausuler kan vara svåra för köparen att överblicka samt förstå innebörden av. I 19 § KöpL stadgas tolkningen i lag. Där slås fast att en vara anses felaktig trots ett allmänt förbehåll om den inte överensstämmer med uppgifter som säljaren lämnat före köp, alternativt att säljaren underlåtit att upplysa köparen om väsentliga förhållanden rörande varans egenskaper som säljaren antas känt till och köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Förutsatt att uppgifterna alternativt avsaknaden av uppgifter kan ha antas inverkat på köpet.¹⁰³ Fortsatt anses varan felaktig, trots allmänt förbehåll, om varan är i väsentligt sämre skick än köparen med fog kunnat förutsätta sett till varans pris och övriga omständigheter.¹⁰⁴

I avgörandet RH 1999:138 berörs ett förvärv av ett fastighetsaktiebolag vars aktier var knutna till en bostadsrätt. Först efter köpet uppdagades att flerbostadshusets gemensamma sopnedkast var placerad i en av garderoberna i lägenheten. Hovrätten konstaterade att det föreligger ett fel i köprättslig mening, trots att bostaden sålts med ett allmänt förbehåll avseende bostadsrättens skick, då lägenheten ansågs vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

¹⁰⁰ Sevenius, R. (2013) s. 318.

¹⁰¹ Larsson, N. et.al (2014) s. 130.

¹⁰² Håstad, T. (2003) s. 34.

¹⁰³ Ibid., s. 85-86.

¹⁰⁴ Larsson, N. et.al (2014) s. 131.

En påföljdsfriskrivning innebär att köparen, vid fel i varan, inte får göra påföljder gällande alternativt reducerar möjligheten till att göra påföljder gällande gentemot säljaren. En sådan friskrivning är att anse som tydlig och är således i princip bindande för en köpare.¹⁰⁵

Säljarens felansvar enligt köplagen är mer omfattande än säljarens felansvar enligt JB, vilket säljaren bör vara uppmärksam på vid riskfördelningen i avtalet.¹⁰⁶ I kommersiella sammanhang tenderar köpeavtalet att innehålla både en egenskapsfriskrivning och en påföljdsfriskrivning i kombination.¹⁰⁷

2.4 Vad händer om ingen kan hållas ansvarig för en föroreningsskada?

I *Förordning (2004:100) om avhjälpande av föroreningsskador och statligt stöd för sådant avhjälpande* regleras möjligheten att ansöka om statligt stöd för finansiering av avhjälpandeåtgärder. Enligt förordningen beslutar Naturvårdsverket om bidrag ska utbetalas. Endast länsstyrelsen kan ansöka om ett sådant statligt stöd. Enligt 3 § 2 st. i förordningen får bidrag endast ges om ingen, av vad som följer av 10 kap. MB, kan hållas ansvarig för en föroreningsskada, om ansvariga inte kan bekosta åtgärden eller att det föreligger synnerliga skäl.

Det statliga stödet är begränsat och utbetalas i den mån det finns ekonomiska medel. Bedömningen huruvida vilka åtgärder som beviljas bidrag görs utefter kriterierna i Naturvårdsverkets nationella plan.¹⁰⁸

2.5 Föroreningars påverkan på en fastighets värde

Föroreningars påverkan på fastigheters värde består av en kombination av faktorer. Värdet minskar till följd av kostnader för avhjälpandeåtgärden, eventuella inkomstbortfall samt till följd av stigmaeffekter.¹⁰⁹

Överlag tenderar köpare på marknaden att föredra fastigheter utan historiska miljöproblem framför en sanerad fastighet. Vilket i vissa fall kan innebära att en sanerad fastighet förvärvas till ett rabatterat pris på marknaden. Detta grundar sig till stor del på rädsla och ovisshet hos köparen, parametrar som är subjektiva och därför svåra att värdera. Osäkerheten innefattar bland annat en generell rädsla för föroreningar, rädsla för att en sanerad fastighet återkontamineras, risken i att

¹⁰⁵ Håstad, T. (2003) s. 126.

¹⁰⁶ Larsson, N. mfl. (2014) s. 131.

¹⁰⁷ Ibid., s. 134.

¹⁰⁸ Naturvårdsverket (2016). s. 28-31.

¹⁰⁹ Persson, E. (2015). s. 372.

fastigheten förorenas av en intilliggande fastighet, att lagstiftningen gällande ansvar förändras och sämre förutsättningar till att ändra fastighetens användning.¹¹⁰

Att marknaden upplever en ökad miljömässig risk som följd av en förorening har en negativ påverkan på fastighetens värde och kallas miljömässigt stigma.¹¹¹ Forskning har dock visat att stigmaeffekten i kommersiella sammanhang tenderar att minska med tiden, beräknat från den tidpunkt föroreningen uppdagas.¹¹²

Utöver stigmaeffekten har även den faktiska kostnaden för avhjälpandet en negativ inverkan på fastighetens värde. Avhjälpandets omfattning styrs av 10 kap. 1 § MB. Kravet innebär att avhjälpandet på mark och byggnad ska genomföras så att risken för miljö och hälsa till följd av föroreningen elimineras. Vidare beror kostnaden för sanering på föroreningens storlek och art. En annan parameter att ta hänsyn till vid värdering av förorenade fastigheter är det eventuella inkomst- och produktionsbortfall som miljöbelastningen kan medföra.¹¹³

Värdering av förorenade fastigheter sker ofta genom den förenklade saneringskostnadsmetoden. Fastigheten värderas utan förorening, därefter subtraheras kostnaden för saneringen. Metoden förutsätter att föroreningen inte genererar minskade intäkter samt att köparen är neutral i valet mellan en sanerad och en, allt annat lika, opåverkad fastighet. Används saneringskostnadsmetoden tas inte stigmaeffekten i beaktande. I praktiken kan en fastighet med miljöproblem istället värderas med ett höjt avkastningskrav som kompensation för stigmaeffekten, förutsatt av värderingen sker genom en avkastningsmetod.¹¹⁴

2.6 Ekonomiska aspekter, strategier och teorier

En fastighet är en vara med säregna egenskaper vilket gör fastighetsmarknaden unik. Att varje fastighet är lägesbestämd, marknaden har låg omsättningsgrad och tillgången på marknadsinformation är begränsad är några av de aspekter som ger fastighetsmarknaden sin speciella karaktär. Trots detta är generella marknads- och pristeorier tillämpliga även på fastigheter.¹¹⁵ Dessa teorier påverkar i viss mån hur parterna agerar och hur utfallet blir vid en avtalsförhandling i samband med ett fastighetsförvärv.

¹¹⁰ Persson, E. (2015). s. 372-373.

¹¹¹ Jackson, T. O. (2009) s. 112.

¹¹² Ibid., s. 116.

¹¹³ Persson, E. (2015). ss. 373-375.

¹¹⁴ Ibid., s. 375.

¹¹⁵ Lind, H. & Persson, E. (2015) s. 245.

2.6.1 Utbud och efterfrågan

En grundläggande nationalekonomisk prisbildningsteori är den om hur utbud och efterfrågan på marknaden bestämmer priset på en vara. Teorin bygger på att en varas pris är föränderligt. På en effektiv marknad kommer priset alltid ändras så att utbud möter efterfrågan och är lika. Enkelt förklarat gäller sambandet ju lägre pris desto fler intressenter och ju högre pris desto färre intressenter. Omvänt gäller att antalet intressenter vid ett givet tillfälle påverkar priset uppåt eller nedåt. I praktiken finns det imperfektioner på marknaden som leder till att utbud och efterfrågan inte alltid är i perfekt jämvikt.¹¹⁶

På kort sikt kan utbudet på fastighetsmarknaden antas vara konstant. Detta följer av att marknaden är trögrörlig och att produktionstiden för nybyggnation är lång. En förändring i pris beror därför, sett ur ett kortare tidsperspektiv, främst på förändringar i efterfrågan.¹¹⁷

En hög efterfrågan i kombination med ett lågt utbud genererar höga priser. Indirekt påverkar en prisförändring köparens och säljarens beteende i en förvärvssituation. När marknaden kännetecknas av ett utbudsunderskott ökar säljarens förhandlingsutrymme i avtalstecknandet, likväl som att köparens förhandlingsutrymme ökar då det råder överskott i utbud av fastigheter. Utformningen av en eventuell friskrivningsklausul eller garantiklausul avseende miljöansvar skulle således kunna påverkas av efterfrågan på marknaden, beroende på huruvida säljaren eller köparen har övertaget i förhandlingen.

2.6.2 Transaktionskostnader

Transaktionskostnader utgör de merkostnader, utöver varans pris, som uppstår vid en fastighetsöverlåtelse.¹¹⁸ Transaktionskostnader delas in i sökkostnader, kontraktskostnader och kontrollkostnader. Till sökkostnader räknas kostnader för att hitta ett objekt och att samla in information om detta. Kontraktskostnader utgör kostnader för att upprätta kontrakt, exempelvis förhandlingskostnader. Kostnader som kan uppstå till följd av att motparten inte fullgör sin skyldighet som följer av avtalet hör till kontrollkostnader.¹¹⁹

Fastigheter är till sin karaktär heterogena, varje objekt är unikt. Undersökningar som görs innan förvärv i syfte att tillgodogöra sig information om ett objekt kan utgöra en betydande del av de totala transaktionskostnaderna. Vid fastighetstransaktioner har parterna olika möjlighet att tillgodogöra sig information om objektet. Säljaren har i allmänhet tillgång på information som köparen själv måste inhämta genom att utföra undersökningar. Det föreligger asymmetrisk information. Säljaren kan utnyttja den

¹¹⁶ Lind, H. & Persson, E. (2015) s. 239.

¹¹⁷ Ibid., s. 243.

¹¹⁸ Nationalencyklopedin, *Transaktionskostnad*.

¹¹⁹ Skogh, G. & Lane, J-E. (2000). s. 59

ojämna informationsfördelningen till egen fördel, vilket öppnar upp för strategisk beteende.¹²⁰

Ett sätt för parterna att begränsa transaktionskostnaderna i samband med en fastighetstransaktion är genom upprepning. Att ingå avtal med samma motpart upprepade gånger skapar en personlig relation vilket kan resultera i ett utarbetat mönster som underlättar processen. Ju starkare relationen är mellan parterna, desto mer kunskap skaffar sig parterna om varandra vilket även medför att sökkostnaderna minskar.¹²¹

¹²⁰ Dahlman, C., Glader, M. & Reidhav, D. (2004) s. 86.

¹²¹ Skogh, G. & Lane, J-E. (2000). s. 60.

3. Sammanställning av intervjuer

Detta kapitel utgörs av en sammanställning av intervjuer som har genomförts med representanter från kommersiella aktörer inom fastighetsbranschen. En närmare presentation av urvalet redovisas under rubriken *1.4 metod och material*. Syftet med intervjuerna har varit att få en bild över hur såväl fastighetsbolag som exploatörer tillämpar och förhåller sig till lagstiftningarna i praktiken, främst med avseende på fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar som följer av 10 kap. MB.

Intervjusammanställningen är uppdelad i två huvudsakliga delar; den miljömässiga undersökningen innan ett förvärv och huruvida man hanterar det subsidiära fastighetsägaransvaret i överlåtelseavtalet. Sist behandlas frågor om ansvarsfördelning med miljökonsult, fastighetsreglering och övriga aspekter som aktualiserats under intervjuerna. Under två av frågorna finns en kort bakgrund och förklaring i kursiv text för att förtydliga frågornas syfte.

Frågorna som författarna har utgått från under intervjuerna redovisas i Bilaga A.

Svaren i redogörelsen är anonymiserade. Bolagen har slumpmässigt tilldelats en bokstav och benämns härnäst som Bolag A till och med Bolag E. Svaren har i viss mån reducerats till att enbart innefatta svar som enligt författarna är av betydelse för arbetets framställning.

3.1 Miljömässig undersökning före förvärv

Hur arbetar fastighetsbolag och exploatörer med miljömässiga undersökningar före förvärv?

Samtliga tillfrågade bolag utför någon form av undersökning innan förvärv oberoende av överlåtelseformen. Tillvägagångssättet och huruvida förfarandet är standardiserat samt omfattningen av undersökningen varierar dock. Gemensamt för alla bolag är att de alltid kontrollerar tillgänglig information om fastigheten. Denna undersökning har under intervjuerna benämnts som *"arkivborrning"*, *"desktopundersökning"*, *"skrivbordsutredning"* och *"fas 1-undersökning"* men tar i stora drag fasta på samma aspekter. Undersökningen innefattar exempelvis kontroll av historisk markanvändning, information från länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden (MIFO) samt andra databaser som tillhandahåller liknande information och kontroll av pågående myndighetsärenden.

Bolag A har ett uttalat arbetssätt för transaktionsprocessen generellt, där en av delarna behandlar frågor kring miljö. I deras standardiserade förfarande ingår att alltid utföra en *"desktopundersökning"* för att i de fall det finns anledning gå vidare med provtagning. Bolaget är måna om att inte *"köpa på sig"* problem och agerar enligt försiktighetsprincipen. De har flera gånger fått höra att de i jämförelse med andra aktörer i branschen utför noggranna undersökningar.

Bolag B har som minimikrav att kontrollera alla offentliga databaser samt att kontakta länsstyrelsen. Inför ett förvärv utgår man från en standardiserad frågelista som ligger till grund för iordningställandet av materialet i datarummet, där all tillgänglig dokumentation till Due Diligence processen tillhandahålls. Innehållet och strukturen på dokumentationen är avgörande för hur bolaget går vidare i sin undersökning:

Först och främst handlar det lite om vad man får för känsla utifrån dokumenten som ligger i datarummet. Är det ordning och reda, finns det kompletta handlingar?

Andra faktorer av betydelse är objektet i sig och vem säljaren är.

Resterande bolag tillämpar ett behovsanpassat och icke standardiserat förfarande. Miljöfrågan är dock alltid aktuell och finns alltid med som en kontrollpunkt vid överlåtelser. Hur långtgående undersökningen blir beror på utfallet av skrivbordsutredningen. I riskbedömningen vägs även motpartens kunskap och marknadsandel, samt den planerade markanvändningen in. Ett av bolagen betonade särskilt fördelen av att verka på en lokal, geografiskt liten marknad eftersom att en god lokalkännedom torde minska risken för en överraskning i form av en miljökada.

Samtliga tillfrågade bolag är överens om att det oftast räcker med en skrivbordsundersökning och att det endast i få fall krävs mer adekvata åtgärder i form av provtagning, borrhning och schaktning. Ett av bolagen uppskattade de fall där det är motiverat att utföra mer långtgående undersökningar till mindre än 10 %.

Påverkas undersökningens omfattning av överlåtelseformen?

Bolagen har en gemensam uppfattning om att förfarandet och undersökningens omfattning inte påverkas av överlåtelseformen oavsett om jordabalkens eller köplagens bestämmelser är tillämpliga. Ett av bolagen menade att miljöfrågor hanteras så pass ingående i avtalet att de skillnader som finns i lagstiftningarna inte är av betydelse i praktiken. Ett annat bolag poängterade att trots att avtalen får olika skepnad så minskar inte incitamenten att undersöka fastigheten, ”*vi står ju med skiten ändå*”.

Finns det situationer då det inte är motiverat att utföra miljömässiga undersökningar före förvärv?

Två av bolagen anser att det inte finns skäl att utföra miljömässiga undersökningar vid förvärv av jordbruksmark eftersom risken att sådan mark är förorenad i princip är obefintlig. Ett av bolagen anser att det ibland kan vara motiverat att avstå undersökning i ytterligare två situationer: då fastigheten sedan tidigare är noggrant undersökt eller om verksamheten på fastigheten inte tidigare varit använd. Dessa situationer kräver dock att köparen är väldigt säker på sin sak.

Bolag B framhöll att det inte borde vara motiverat att utföra undersökningar vid förvärv av nybyggnation, förutsatt att det finns aktuell och omfattande dokumentation av utförda markundersökningar från planerings- och byggskedet.

Ett bolag höll med om att det finns situationer där det inte är motiverat att utföra undersökningar utan att specificera konkreta exempel. Man menade att det alltid är en avvägning utifrån det aktuella objektet.

Endast ett av bolagen svarade nej på frågan och hävdade att man alltid bör skaffa sig en välgrundad uppfattning om fastigheten. Man poängterade dock att man aldrig vidtar en åtgärd "bara för att".

3.2 Överlåtelseavtalet

Påverkas omfattningen av undersökningen då säljaren lämnar en garanti?

Frågan ställdes i syfte att ta reda på om aktörerna tillämpar samma principer på den miljömässiga undersökningen som den undersökningsplikt som följer av jordabalken respektive köplagen, där en garanti eller enuntiation från säljaren reducerar köparens undersökning i den omfattning säljaren har uppgett. I förarbetena till miljöbalken uttrycker lagstiftaren att en analog tolkning av dessa regler inte borde vara tillämpliga.

Genomgående för de tillfrågade är att skillnaderna i lagstiftningarna inte beaktas i detta avseende. Bolagens agerande, huruvida de godtar en garanti eller inte, beror inte på lagstiftningen som sådan utan på andra aspekter.

Två av bolagen gör samma undersökningar oaktat existensen av en miljömässig garanti. Det ena bolaget menar att de alltid tillämpar försiktighetsprincipen och vill skaffa sig en uppfattning om objektet genom att själva undersöka för att undvika att köpa på sig problem. Även det andra bolaget är måna om att undvika att köpa på sig en dålig fastighet eftersom de ägnar sig åt långsiktigt förvaltande. De påpekade även att de har dåliga erfarenheter av garantier, då dessa ofta är svåra att göra gällande och menade att de inte känner sig helt trygga i att enbart lita på någon annan.

Resterande tre bolag reducerar sin undersökning innan förvärv om säljaren lämnar en garanti gällande fastighetens skick avseende miljön i vissa fall. Vem säljaren är, är av avgörande betydelse för om garantin ska godtas och huruvida garantin bedöms kunna göras gällande vid en eventuell regresstalan. Bolag D anser att det inte finns anledning att undersöka innan förvärv om de av en trovärdig motpart garanteras att marken är ren. Däremot genomförs ändå någon form av undersökning i nära anslutning till förvärvet för att eventuellt kunna fånga upp garantin som är tidsbegränsad.

Hur påverkas köpeskillingen av en friskrivningsklausul?

Två bolag poängterade att affärer inte alltid är exakta. De menade att genom erfarenhet skaffar man sig en ungefärlig uppfattning om storleksordningen på åtgärdskostnader. Bolagen framhöll att om kostnaderna står i rimlig relation till affären i stort, behöver en klausul inte per automatik innebära en rabatt. Bolag C tillade att i de fall åtgärderna innefattar schaktning, deponering och sanering hamnar förhandlingen i ett annat läge eftersom kostnaderna då kan uppgå till en gigantisk summa. Bolag E hävdade att det sällan är lönsamt att genomföra exakta kalkyler över saneringskostnader eftersom dessa är svåruppskattade. Kvaliteten på marken kan skilja markant från den ena metern till den andra, särskilt om det rör sig om utfyllnadsmark. Kostnadsuppskattningen blir således avhängig var man sätter ner borsten vid den initiala provtagningen och stämmer inte alltid överens med en slutgiltig saneringskostnad.

Bolag D resonerade kring att köpeskillingen påverkas av den uppskattade saneringskostnaden men också av osäkerheten i värderingen av denna kostnad.

Bolag A konstaterade att det inte finns rätt eller fel i en förhandlingssituation. Klausulens påverkan på köpeskillingen är många gånger taget ur luften. Kan man identifiera ett konkret problem finns det dock större skäl att mer noggrant bestämma en rabatt. De anser att det i dagsläget är säljarens marknad och det innebär att *”vill man ha något får man köpa ändå”*.

Bolag B uttryckte även de att det är säljarens marknad och att man inte kan vara kräsen. I egenskap av säljare ger de ingen uttrycklig rabatt till följd av en miljöfriskrivning. Det är upp till köparen att göra en värdering utifrån givna förutsättningar. Bolaget är alltid tydliga med att de avser att friskriva sig från allt miljöansvar och tvingas samtidigt ofta lämna en informationsgaranti, som garanterar att de lämnat väsentlig information som i väsentliga avseenden är korrekt.

Har ert bolag någon gång ålagts att vidta avhjälpandeåtgärder av tillsynsmyndigheten?

Ingen tillfrågad har vetskap om att bolaget de arbetar för någon gång blivit ålagd att vidta avhjälpandeåtgärder utan att bolaget redan varit medveten om föreningen och själva initierat processen. Det är desto vanligare att bli ålagd att vidta mindre miljömässiga åtgärder, exempelvis provtagningar.

3.3 Miljökonsultens roll

Regleras miljöansvaret i avtal med en miljökonsult då denne utför undersökningar och riskerar att bli verksamhetsutövare?

Bakgrunden till frågan är rättsfallet NJA 2012 s. 125. Genom en analog tolkning av domen skulle en miljökonsult kunna anses som verksamhetsutövare om denna utför undersökningar som frigör en förening. Påståendet har dock inte prövats i domstol.

Problematiken har inte uppmärksammats av intervjupersonerna. Tre av bolagen var av åsikten att det torde ligga i konsultens intresse att friskriva sig från ett sådant ansvar och att avsaknaden av en sådan skrivelse inte drabbar uppdragsgivaren. Huruvida konsulterna är medvetna om att de möjligen tar en risk i uppdragsgivarens ställe råder det delade meningar om. Bolag B har en uppfattning om att konsulter i allmänhet använder sig av standardavtal och friskriver sig i så lång utsträckning som möjligt. Om miljöansvaret omfattas av detta är dock osäkert. Bolag D har gjort bedömningen att en konsult inte borde vara att anses som verksamhetsutövare så länge denne enbart utför undersökningar. Risken att frigöra en förorening och därför bli klassad som verksamhetsutövare torde inträda först vid en påbörjad sanering.

3.4 Fastighetsreglering

Förekommer fastighetsreglering i syfte att undgå det subsidiära fastighetsägaransvaret enligt 10 kap 3 § MB?

Fastighetsbolagen utnyttjar inte öppningen i lagen i syfte att undgå miljömässigt ansvar. Ingen av de tillfrågade har heller sett att det förekommer i branschen i övrigt. Bolagen är överens om att en fastighetsreglering som förvärvsform sällan är genomförbar eftersom ett antal speciella förutsättningar måste vara uppfyllda. Endast ett bolag hade uppmärksammat möjligheten till flykt från miljöansvar som en bieffekt av reglering men hävdade att man inte tillämpar förfarandet i detta syfte. Bolag D ställde sig frågande till att ett sådant tillvägagångssätt verkligen skulle hålla i en rättsprövning trots att fastighetsreglering är undantaget som förvärvsform enligt MB.

3.5 Övrigt

Hur ser synen på miljöansvar ut i allmänhet hos bolag i fastighetsbranschen?

Av intervjuerna att döma verkar det inte råda någon motvilja till att sanera hos aktörer i branschen. Överlåtelseavtalen innehåller omfattande regleringar gällande miljö men syftet är snarare att skapa en förutsägbarhet i affären än att vältra över ansvaret på en annan part.

Ett bolag poängterade att det subsidiära fastighetsägaransvaret många gånger är av mindre betydelse och syftade på de fall man har för avsikt att förädla en fastighet. Oftast innefattar detta ingrepp i framförallt mark men också i eventuella byggnader. Bolaget kommer då automatiskt att anses vara verksamhetsutövare och bli primärt ansvarig.

Flera bolag uttryckte att hållbarhet är en del av deras varumärke. Att i överlåtelseavtalet lägga över miljöansvaret på en annan part ter sig därför illa och man tar i hög grad själva hand om problemet. Bolag C menade att:

Det har nog fått en marknadsmognad. Om man backar 15-20 år var det mer ett vi och dom, du och jag. Miljön har blivit ett gemensamt problem.

Miljöbalkens bestämmelser är en av många aspekter att ta hänsyn till vid ett förvärv men är inte avgörande för affären i stort. Som ett bolag uttryckte det: "affären först, sen får vi försöka mängda belastningen i pengar". Ett annat bolag var av samma åsikt och menade att man inte ska låta en saneringskostnad hämma fastighetsutvecklingen. Häri stämde alla bolag in, det finns inte någon rädsla för att frivilligt bekosta en sanering så länge affären är lönsam och att det i slutändan blir ordning.

Flera upplever att miljöbalkens krav på fastighetsägare ibland är mycket långtgående och kan orsaka enorma kostnader. Bolagen instämde i att lagstiftningen har ett gott syfte och bolag C konstaterade att regleringen i lag är nödvändig, "står det inte i lag blir det inte gjort". Bolag D uttryckte det som:

Syftet med dessa bestämmelser är att alla gamla föreningar ska komma upp på bordet. Det finns ett förnuft i det. Sen kan det slå konstigt. Det slår emot den som råkar sitta med Svarte Petter vid ett visst givet tillfälle.

Övriga aspekter som framkom vid intervjuerna

Överlag råder uppfattningen att en total friskrivning kan vara svår att få igenom vid en förhandling och att säljare helst inte lämnar vidare långtgående garantier. Endast ett bolag tillämpar principen att friskriva sig totalt från miljöansvar, vilket ofta ger upphov till hårda diskussioner. Bolag E har en låg processvilja och lämnar därför endast garantier för kostnader som man är villig att stå för om säljaren skulle åberopa garantin. Bolaget menade att det är mycket viktigt att hedra det man avser i ett avtal. Bolag B påstod däremot att det är bättre att initialt få ett skadeslöshetsåtagande än att i efterhand försöka göra en garanti gällande.

Att välja sina motparter och se till att arbeta med jämbördiga parter är ett riskfördelningsinstrument som ökar möjligheten att i efterhand föra en regresstalan om problem uppdragas. Två av bolagen framförde att detta är en taktik de ofta använder sig av. Ett annat bolag hävdade att de inte kan ställa lika långtgående krav då motparten utgörs av en aktör med sämre ekonomiska förutsättningar. I de fall bolaget avser att sälja till en sådan part är de restriktiva till att införa garantier i överlåtelseavtalet eftersom att man är angelägen om att få till ett snabbt avslut på affären.

Samtliga bolag anlitar externa miljökonsulter vid en miljömässig undersökning. Bolag E lyfte dock problematiken i att dessa är eftertraktade samt att en undersökning tar tid och att man i en affär inte alltid har tid att vänta. Således skulle krav på en noggrann miljöundersökning kunna innebära att affären rinner en ur händerna.

Bolag D belyste ett dilemma kring miljökonsultens roll i en fastighetstransaktion och menade att det inte finns tillräckliga riktlinjer för hur noggrant en konsult ska undersöka för att anses ha fullgjort sitt uppdrag:

Ju mer kompetenta konsulter desto dyrare är utredningen och avhjälpandeåtgärderna kostar sannolikt mer att göra också. Det är ju hemskt att det är så. Men ju bättre de letar desto mer hittar de och ju bättre de är på att leta desto dyrare är de. Det är ju naturligtvis ett bekymmer för det kan ju innebära att en mindre nogräknade fastighetsägare kanske anlitar mindre nogräknade konsulter, som inte hittar någonting, för att hålla kostnaderna i schack. Så är det.

4. Diskussion och analys

I detta kapitel förs en diskussion och analys med utgångspunkt i de frågeställningar som finns formulerade i arbetets inledande avsnitt. Vidare belyser kapitlet de problem och möjligheter som författarna uppmärksammat i samband med sammanställningen av arbetets teoretiska del samt i de intervjuer som genomförts.

I samband med en fastighetstransaktion kan både offentligrättslig och civilrättslig lagstiftning bli tillämplig. I överlåtelseavtalet regleras köparens respektive säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot sin medkontrahent. Samtidigt kan förvärvet även innebära att köparen åläggs ett ansvar gentemot det allmänna, ett ansvar som inte går att avtala bort. Enligt praxis är det av stor vikt att skilja mellan lagstiftningarna och att hantera offentligrättsliga och civilrättsliga frågor separat. För resterande del av analysen är detta viktigt att ha i åtanke.

4.1 Undersökning och felansvar – en jämförelse mellan lagstiftningarna

Ponera att det föreligger en föroreningskada på en fastighet där det tidigare legat ett växthus som varit i bruk efter år 1969. Fastigheten överläts från en näringsidkare till en annan. I överlåtelseavtalet regleras inte det miljömässiga ansvar som kan följa av 10 kap. MB. Vid förvärvet föreligger inga tecken som indikerar att fastigheten är förorenad. Föreningen är av sådan art att köparen vid sin jordabalksundersökning av fastigheten inför förvärvet varken upptäckt, eller borde ha upptäckt den. När skadan en tid efter förvärvet uppdragas väljer köparen att åberopa felregeln i 4 kap. 19 § JB. Köparen hävdar att förekomsten av en förorening avviker från vad denne med fog kunnat förutsätta vid köpet och att föreningen därför utgör ett så kallat dolt fel.

Observera att den fiktiva situationen som beskrivs inte är prövad i domstol och utfallet vid en sådan prövning endast går att resonera kring hypotetiskt. Författarna är dock av åsikten att en förorening i normalfallet borde utgöra en avvikelse från vad köparen haft fog att förutsätta vid köpet och därigenom utgör ett fel i jordabalkens mening. Till följd av 4 kap. 19 § JB skulle köparen i sådana fall ha rätt att göra påföljder som prisavdrag eller hävning gällande. Vad en köpare ”med fog kunnat förutsätta” kan förvisso vara svårare att avgöra vid förvärv av kommersiella fastigheter, där risken för att man på platsen bedrivit miljöfarlig verksamhet torde vara större. Vad en presumtiv köpare borde ha upptäckt eller inte borde således vara svårare att avgöra.

Ponera vidare att köparen istället väljer att åberopa miljöbalkens bestämmelser. Köparen för sin talan med samma skäl som ovan, att han utfört tillräckliga undersökningar och att föreningen är av sådan art att köparen inte borde upptäckt den. Således kan köparen inte åläggas ett subsidiärt avhjälpandeansvar. Kraven som åvilar köparen i samband med dennes undersökning visar sig dock vara mer långtgående i miljöbalken jämfört med i jordabalken. Köparen borde ha undersökt om det tidigare bedrivits verksamhet på fastigheten och då uppmärksammat att det

tidigare funnits ett växthus, som kan utgöra en risk ur miljöhänsen. Detta torde påkalla mer adekvata åtgärder innan förvärv från köparens sida, exempelvis att utföra provtagningar, vilka sannolikt hade påvisat att det föreligger en miljöskada. Köparen har således inte fullgjort sin undersökningsplikt och talan kan inte bifallas. Köparen blir ansvarig för att åtgärda föroreningskadan.

Teoretiskt sätt skulle det alltså kunna uppstå situationer då bedömningen huruvida en köpare anses ha uppfyllt sin undersökningsplikt, och följaktligen kan göra möjliga påföljder gällande, blir avhängig vilken lagstiftning som åberopas. En sådan situation är icke önskvärd.

Situationen ovan påvisar den diskrepans som finns mellan lagstiftningarna. I praxis har domstolarna i sina bedömningar hittills valt att tydligt skilja på, och behandla bestämmelserna kring köparens undersökningsplikt i de olika lagstiftningarna separat. Samtidigt letar sig miljörätten allt oftare in i civilrättsliga sammanhang. Inte minst vid kommersiella fastighetsförvärv, där parterna i överlåtelseavtalet har att hantera civilrättslig och offentlighetslagstiftning, vilket kan skapa viss förvirring.

Ytterligare en skillnad mellan köparens undersökning före förvärv i MB och JB är att kraven på vad som är en tillräckligt långtgående undersökning enligt MB är något flytande och avgörs från fall till fall. Kraven tenderar att variera beroende på såväl objekt som på köpare, vilket aktörerna på fastighetsmarknaden uttryckt att de upplever problematiskt. Gränsen för när man anses ha undersökt tillräckligt för att ha ryggen fri är diffus. Motsvarande problematik finns visserligen även vid tillämpningen av jordabalkens bestämmelser men här finns tydligare vägledning i praxis och bedömningen utgår snarare från ett normalförfarande där omständigheterna i det specifika fallet inte får lika stort utrymme.

Frågan är om förfarandet vid överlåtelser hade förenklats genom att utvidga kraven i jordabalkens undersökningsplikt till att även omfatta de krav som ställs på en miljömässig undersökning? Alternativt att en jordabalksundersökning ska likställas med en miljömässig undersökning enligt MB, som tanken var i första remissen till lagrådet inför miljöbalkens ikraftträdande. Att utvidga kraven i JB vore i författarnas mening inte försvarbart eftersom det sannolikt inte skulle vara kostnadseffektivt att alltid kräva långtgående undersökningar. Ett eventuellt miljömässigt ansvar gentemot det allmänna borde inte heller utöka skyldigheterna mellan köpare och säljare i det civilrättsliga sammanhanget. Att istället sänka kraven på den miljömässiga undersökningen hade troligtvis motverkat syftet med bestämmelsen i 10 kap. 3 § MB, att få till stånd markundersökningar före förvärv och problemen hade skjutits fram i tiden.

Om en fastighetsöverlåtelse istället sker genom ett bolagsförvärv blir köplagens regler tillämpliga. Skulle en köpare då kunna göra en miljöskada gällande som ett köprättsligt fel och hävda att en förorening avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet? Samma resonemang som ovan skulle även kunna tillämpas i denna situation, att en förorening i vissa fall skulle kunna utgöra en avvikelse från vad

köparen med fog kunnat förutsätta. I denna situation är det dock lös egendom i form av aktier som överlåts och det torde vara svårt för en köpare att hävda att en föroreningsskada utgör ett fel i aktierna. Vidare har en köpare ingen uttalad undersökningsplikt vid förvärv av lös egendom. I praktiken ser dock förfarandet kring miljöundersökningar likadant ut oavsett överlåtelseform. För att skapa förutsebarhet och ge köparen skydd hanteras frågor avseende miljö ingående i Due Diligence processen och regleras alltså hårt i överlåtelseavtalet.

Jordabalken, köplagen och miljöbalken utgör separat tre fungerande regelverk. Författarna har i detta arbete valt att behandla reglerna i ett sammanhang eftersom lagstiftningarna i samband med ett fastighetsförvärv aktualiseras vid ett och samma tillfälle. Vilken hänsyn som ska tas till respektive lag blir då inte lika självklart, särskilt med avseende på att bestämmelserna utgörs av både civilrättslig och offentligrättslig lagstiftning. Domstolarna har varit tydliga med att separera lagstiftningarna. En presumtiv köpare av en kommersiell fastighet måste därför vara uppmärksam på att denne har två lagstiftningar att förhålla sig till vid sin undersökning av fastigheten.

4.2 Friskrivningar och garantier – förekomst och räckvidd

Att avtala bort ansvar för avhjälpande gentemot det allmänna är inte möjligt. Det står däremot parterna fritt att reglera eventuella kostnader som uppstår till följd av att ett sådant ansvar aktualiseras. Hur parterna bör formulera en sådan reglering i överlåtelseavtalet beror inte på köpets form och i detta sammanhang finns ingen anledning att göra skillnad mellan lagstiftningarna. Genom rättspraxis har domstolarna dock konstaterat vikten av att precisera att det är ansvaret som följer av miljöbalken som avtalsparten avser att friskriva sig från. Det är således inte tillräckligt med en generell jordabalksfriskrivning. Det är också viktigt att tydliggöra i vilken omfattning klausulen ska gälla.

Trots att parterna har avtalsfrihet och i princip har fria händer att reglera det miljömässiga ansvaret som följer av 10 kap. MB mellan sig i överlåtelseavtalet, så återstår ändå en problematik som gör att säljarens skydd ändå inte är fullständigt trots existensen av en total friskrivningsklausul. En friskrivningsklausul eller garantiklausul avseende miljö är vanligtvis tidsbegränsad. Om inget särskilt avtalas preskriberas en sådan klausul efter tio, respektive två år, beroende på om överlåtelsen av fastigheten sker som fast eller lös egendom. I praktiken avtalas sällan om längre giltighetstid än fem år för garantier eller friskrivningar avseende miljö. Avhjälpandeansvaret som följer enligt MB har dock ingen preskriptionstid och ett myndighetskrav avseende avhjälpandeåtgärder kan därför göras gällande oavsett hur lång tid som har förflutit sedan köpet. Värdet av att införa en friskrivning eller garanti i överlåtelseavtalet kan således vara av begränsad betydelse. Samtidigt skapar en tidsbegränsad klausul förutsebarhet för båda parter. Genom att det civilrättsliga förhållandet och de skyldigheter som följer av detta får ett slutdatum, men också för att en tidsbegränsning skapar incitament till att undersöka fastigheten i nära

anslutning till förvärvet för att eventuellt kunna göra klausulen gällande inom tidsfristen.

Författarna har genom intervjuerna fått en uppfattning att det vid en förhandling är svårt att driva igenom en fullständig friskrivning från miljöansvar i civilrättsliga överlåtelseavtal. Avtalsrättsligt är det fullt möjligt att som säljare fransäga sig samtliga anspråk avseende miljöansvar som kan åläggas en fastighetsägare enligt 10 kap. MB. Visserligen ställs emellertid höga krav på formuleringen i en friskrivningsklausul, men svårigheten i att få till stånd fullständiga friskrivningar torde främst ligga i att det hos aktörerna finns en medvetenhet om den risk som miljöansvaret är behäftat med. Att ta på sig ytterligare ansvar än det som följer enligt lag verkar aktörer i allmänhet restriktiva med.

Fullständiga friskrivningar förekommer ändå i viss utsträckning, även om detta ofta ger upphov till hårda diskussioner vid förhandling. Detta skulle möjligen kunna härledas till rådande marknadsläge, som av tillfrågade aktörer idag påstås vara till förmån för säljaren. Flera av intervjupersonerna menade att det är svårt att som köpare ställa långtgående krav på säljaren. Det är snarare säljaren som sätter spelreglerna och om köparen inte accepterar säljarens agenda finns det ofta andra intressenter. Teoretiskt skulle man kunna uttrycka detta som att säljaren kräver ett högre pris för att ta på sig hela, eller delar av det ansvar som följer av 10 kap. MB än vad köparen är villig att betala för att lägga ansvaret hos säljaren. Således bedömer köparen att det är mer kostnadseffektivt att själv ta på sig risken för att åläggas ett avhjälpandeansvar.

4.3 Möjliga konsekvenser av hård rättspraxis

Syftet med att införa en bestämmelse som gör fastighetsägaren subsidiärt ansvarig för avhjälpande är att få till stånd miljömässiga undersökningar före förvärv och indirekt, i kombination med upplysningsplikten till myndighet, se till att fler saneringar genomförs. Lagstiftaren överlät en stor del av tillämpningen till praxis och domstolarna har hittills varit hårda i sin tolkning. Verksamhetsutövarbegreppet tenderar att bli allt vidare och fastighetsägarens miljömässiga undersökning kräver allt mer adekvata åtgärder för att denne ska ha ryggen fri i fall att en förorening uppdagas. Domstolarnas hårda tolkning torde i viss mån göra att syftet med bestämmelsen får motsatt verkan.

Ponera att en fastighetsägare står inför en försäljning och att en presumtiv köpare upptäcker en förorening vid sin undersökning. Som följd av upptäckten väljer köparen att avstå förvärvet. När säljaren blir varse föroreningen blir han skyldig att upplysa tillsynsmyndigheten och kan komma att åläggas ansvar för avhjälpande. Häri är ett tänkbart scenario att säljaren inte vill att köparen ska vidta noggranna undersökningar innan förvärv, med risk för att fastigheten minskar i marknadsvärde vid upptäckten av en förorening samt att denne fortsättningsvis äger ett mer svårsålt objekt.

Ponera vidare att den presumtive köparen utför en noggrann miljömässig undersökning och upptäcker en förorening. Här har köparen ingen upplysningsplikt utan kan komma att ställas inför ett dilemma huruvida han bör upplysa säljaren om föroreningen eller avstå från detta för att vara ”schysst”.

De två ovan nämnda situationerna visar att domstolarnas hårda bedömningar i vissa fall snarare skulle kunna ge köparen eller säljaren incitament att hitta vägar runt lagen och bestämmelserna får således inte önskad effekt.

Det finns däremot ingenting som talar för att det finns en motvilja hos fastighetsbolag i allmänhet att ta på sig saneringskostnader, en uppfattning som grundar sig på de genomförda intervjuerna i detta arbete. Viktigt att poängtera är dock att intervjuerna skett med större, kapitalstarka aktörer inom branschen. Problemen kring de tänkbara scenarierna ovan tycks snarare grundas i att förelägganden om att vidta avhjälpandeåtgärder till följd av bestämmelserna i 10 kap. MB ibland slår mot fel part. Det kan tyckas orättvist att ålägga en ”oskyldig” fastighetsägare att bekosta en sanering som denne inte har bidragit till.

Författarna har fått uppfattningen att processviljan hos aktörerna i frågan är låg. En domstolsprocess tar lång tid och riskerar att bli kostsam. Vidare kan man ana en trend i hur domstolarna väljer att ställa sig i frågor kring miljöansvarets omfattning. Den hittills hårda bedömningen, som tycks lägga större ansvar på fastighetsägaren, kan verka avskräckande för en part som överväger en regresstalan. Att ett avgörande i domstol dessutom kan få effekter retroaktivt, exempelvis att tillsynsmyndigheten efter domen NJA 2012 s. 125 kan rikta anspråk mot den som har satt ”spaden i marken” även före att domen offentliggjordes, stärker denna tes ytterligare. Detta resulterar i en tröghet i lagstiftningen genom att utveckling av praxis går långsamt framåt.

4.4 Risken för att ingen kan betala för ett avhjälpande

I *Förordning (2004:100) om avhjälpande av föroreningsskador och statligt stöd för sådant avhjälpande* finns möjlighet för länsstyrelsen att ansöka om statligt stöd i de fall det inte finns någon ansvarig som kan bekosta hela, eller delar av ett avhjälpande. Förordningen fungerar som ett skyddsnät, men torde aktualiseras sällan. Författarna har fått uppfattningen att lagstiftningens utformning, främst 9-10 kap. MB, nästan alltid fångar upp någon ansvarig.

Förutom det subsidiära fastighetsägaransvaret finns risken att som fastighetsägare bli primärt ansvarig för ett avhjälpande då denne förvarar farligt avfall på sin fastighet och således utövar en passiv miljöfarlig verksamhet. Domstolarna har varit tydliga med att en fastighetsägare anses vara verksamhetsutövare oavsett om denne haft kännedom om att avfallet fanns på fastigheten vid köpet eller inte.

Vidare har domstolarna genom NJA 2012 s. 125 konstaterat att den som vidtar en åtgärd som riskerar att sprida en förorening är att anse som verksamhetsutövare, oavsett om syftet med åtgärden var god. Detta resulterar i att exploatörer i samma stund som de sätter spaden i marken blir verksamhetsutövare. Således blir kostnader för ett avhjälpande i samband med en exploatering något som exploatören har att räkna med. En sanering blir i dessa fall en förutsättning för att överhuvudtaget kunna genomföra projektet och realisera de värden som följer av exploateringen. I attraktiva områden torde detta inte hindra fastighetsutvecklingen och exploatörer sanerar frivilligt i de flesta fall. Här finns även incitament i att minimera en redan långdragen exploaterings- och byggprocess i kombination med att öka den egna kontrollen över projektet och en eventuell sanering. I mindre attraktiva lägen skulle den extra kostnaden för ett avhjälpande dock kunna vara avgörande för huruvida ett projekt genomförs eller inte, vilket ur ett långsiktigt perspektiv skulle kunna motarbeta samhällsutvecklingen.

4.5 Bedriver miljökonstuler miljöfarlig verksamhet?

En aspekt som uppmärksammades i samband med intervjuerna är den risk som en miljökonstuler åtar sig då denne utför miljömassiga undersökningar på uppdrag av en klient. Vilket är ytterligare en konsekvens av den hårda praxis som arbetats fram av domstolarna, framförallt är NJA 2012 s. 125 av vikt i denna bedömning. I fallet klagörs tydligt att en part är att anse som ansvarig för avhjälpande även i de fall denne vidtagit åtgärder i syfte att minska den samlade belastningen på miljön. Applicerar vi denna dom på ett fall då en miljökonstuler på uppdrag åt annan utför provtagningar som innebär en risk att sprida en förorening, exempelvis borrar i marken eller schaktar massor, skulle likväl tillsynsmyndigheten kunna rikta anspråk mot konstulter i egenskap av verksamhetsutövare. Det spelar således ingen roll att intentionen med att anlita en konstuler ur ett miljömassigt perspektiv är god. Miljökonstulter kan dock skydda sig mot ett eventuellt kostnadsanspråk för avhjälpandeåtgärder genom att reglera situationen i sitt avtal med uppdragsgivaren, enligt samma princip som det är möjligt att reglera fördelningen för avhjälpandekostnader i ett överlåtelseavtal vid fastighetsförvärv. Det torde ligga i miljökonstulterens intresse att reglera detta ansvar. Av våra intervjuer att döma verkar detta dock inte förekomma i praktiken vilket skulle kunna tolkas som att konstulterna inte är medvetna om den risk de åtar sig.

4.6 Fastighetsreglering – ett sätt att undgå ansvar?

Av intervjuerna att döma verkar det inte finnas någon trend eller vilja hos aktörerna att använda fastighetsreglering som ett verktyg för att undgå eventuella kostnader för avhjälpande till följd av ett miljöansvar. Lagstiftaren kan således anses ha rätt i att undanta fastighetsreglering som en förvärvsform i 10 kap. 3 § 4 st. MB eftersom det inte verkar förekomma i praktiken. Lagstiftarens huvudsakliga argument var att skillnaderna från vanliga jordabalksköp är så klart uttalade att det inte finns skäl för

att fastighetsreglering skulle omfattas av bestämmelsen. Argumenten kan dock ifrågasättas då man inte verkar göra skillnad på om det är en överenskommelse eller ett köp som ligger till grund för regleringen så som man gör i de fall när man använder reglering i syfte att undgå stämpelskatt.

Att inkludera fastighetsreglering som förvärvsform i bestämmelsen borde snarare orsaka problem i fastighetsbildningsförfarandet, vilket författarna anser ger ytterligare skäl till lagstiftarens ställningstagande. Skulle den miljömässiga undersökningen falla under lantmätarens utredningsskyldighet eller är det upp till den sökande att försäkra sig om att marken inte är förorenad? Ska en sådan undersökning ske före ansökan om fastighetsbildning eller under den pågående förrättningen?

4.7 Ekonomiska aspekter

Flera av intervjupersonerna använde begreppet ”säljarens marknad” när de beskrev rådande marknadsläge. Uttrycket kan kopplas till den för tillfället höga efterfrågan på fastighetsmarknaden och torde i viss mån kunna förklaras med hjälp av den nationalekonomiska prisbildningsteorin kring utbud och efterfrågan. Till följd av att det i dagsläget omsätts få objekt sett till efterfrågan blir förhandlingsutrymmet relativt snävt för köparen. Trots att säljaren sannolikt besitter mer kunskap om fastigheten än den presumtive köparen och enklare kan bedöma risken för huruvida det föreligger en föroreningsskada, ges säljaren möjlighet att kräva ett högt pris för att i det civilrättsliga överlåtelseavtalet ta på sig den risk och eventuella kostnader som kan kopplas till avhjälpandeansvar som följer av 10 kap. MB. Köparen å andra sidan, som inte värderar möjligheten att friskriva sig från kostnader till följd av ett avhjälpandeansvar lika högt får således ta på sig risken och måste tillgodogöra sig information som för säljaren redan är känd. Säljaren eliminerar således risken för framtida transaktionskostnader till följd av att köparen skulle aktualisera en intagen friskrivningsklausul i överlåtelseavtalet och får samtidigt ett snabbt avslut på affären vilket ofta är önskvärt för båda parter.

Att lagstiftaren har valt att göra fastighetsägaren sekundärt ansvarig torde vara mest effektivt sett till att minimera transaktionskostnaderna i samband med en fastighetsöverlåtelse. Lagen är utformad så att risken för att åläggas ett avhjälpandeansvar läggs på den part som har objektet i besittning och har bäst möjlighet att kontrollera kostnaderna till följd av ett sådant föreläggande, det vill säga fastighetsägaren.

Enligt värderingsteorin borde en fastighet som tidigare varit föremål för sanering ha ett lägre marknadsvärde än en fastighet som, allt annat lika, aldrig varit förorenad. Författarna har dock fått uppfattningen av att den miljömässiga stigmaeffekten inte har något genomslag i praktiken. Det finns en tilltro till att saneringar genomförs tillfredsställande och korrekt. En saneringskostnad ses som en engångskostnad och en potentiell fastighetsköpare är indifferent mellan att köpa en tidigare förorenad fastighet och en som historiskt sätt aldrig varit förorenad. Huruvida det är den höga efterfrågan som råder på fastighetsmarknaden idag som medför att det inte finns

utrymme för en potentiell köpare att värdera effekten vid ett förvärv eller för att marknadsvärdet enbart bedöms påverkas marginellt, är oklart.

Ekonomiska teorier kan till viss grad förklara varför parterna agerar på ett visst sätt i en given situation. Flera av de personer som har intervjuats har dock poängterat att det är viktigt att se till varje specifik affär i stort. Hur man väljer att hantera frågan kring miljöansvar styrs ofta av den potentiella vinst som affären kan resultera i. Miljöfrågan utgör en viktig aspekt vid kommersiella fastighetsförvärv, men bör inte ges utrymme att hindra fastighetsutvecklingen och att bygga på potentiellt förorenad mark i attraktiva lägen.

4.8 Trender

Baserat på intervjuerna och samtal med en oberoende advokat, specialiserad på miljö rätt, har författarna fått uppfattningen att det råder en viss kunskapsbrist inom ämnet hos aktörerna. Intrycket är att aktörerna i hög grad arbetar aktivt med frågorna men att de inte alltid verkar fullt medvetna om bakgrunden till varför de måste agera på ett visst sätt i en transaktion. Hanteringen fungerar förhållandevis bra, men detta verkar snarare bero på sedvana inom branschen. Påståendet baseras på att det finns en stark vilja hos aktörerna att upprätthålla goda relationer med sina konkurrenter och motparter. Särskilt tydligt är detta i Öresundsregionen som är att anse som en liten marknad, geografisk sett, med ett begränsat antal aktörer. Här värdesätter man att agera lojalt gentemot sina medkontrahenter och skapa förutsättningar för goda affärer i ett långsiktigt perspektiv, före att hårdra lagen i sin striktaste mening med maximal vinst i ekonomiska termer.

4.9 Framtidsspaning

I takt med att fler föroreningar kartläggs samt att fler saneringar genomförs borde den sammanlagda belastningen på miljön och risken för att historiska föroreningar uppdagas efter ett förvärv att minska. En annan aspekt som talar för denna utveckling är att byggbranschen är i ständig utveckling där långsiktighet och hållbarhet numera är viktiga inslag i verksamheten. Således torde nybyggnation idag hålla bättre miljömässig standard, något som i kombination med att alltid tillämpa försiktighetsprincipen i miljöfarliga verksamheter bör minska risken för eventuella miljöskador i framtiden.

Miljölagstiftningen ställer höga krav på fastighetsägaren och upptäckten av en miljöskada kan i frånvaro av en verksamhetsutövare slå hårt mot dessa. Men i takt med att kunskapen och medvetenheten kring föroreningar ökar blir det enklare att begränsa och hantera befintliga föroreningar. Detta torde öka förutsebarheten för framtida kostnader vid ett förvärv. En stor del av riskmomentet med miljöskador grundar sig i osäkerhet. Att bedöma omfattningen av en skada, huruvida en klausul i avtalet håller vid en regresstalan och huruvida jag som köpare undersökt tillräckligt

före förvärvet är enbart några av de moment i sammanhanget som är behäftade med osäkerhet. Denna osäkerhet torde dock minska i takt med att kunskapen ökar.

Miljöcertifiering av byggnader är ännu en relativt ny företeelse. Fördelarna som belyses i samband med certifiering av byggnader är främst varumärkesrelaterade och visar på en välvilja hos företagen att aktivt arbeta med miljö och hållbarhet. Intressant är dock, när dessa objekt börjar omsättas på marknaden. Detta skulle teoretiskt sätt kunna underlätta processen och arbetet med den miljömässiga undersökningen inför ett förvärv. Flera av dessa undersökningar torde vara gjorda redan i samband med miljöcertifieringen, vilken skulle kunna ses som ett kvitto på att fastigheten initialt är ren.

5. Slutsats

I detta kapitel presenteras några sammanfattande aspekter kring arbetets frågeställningar som författarna anser viktiga att ha i åtanke vid fastighetsförvärv. Då konsekvenserna av ett försummande kan vara ödestiget, framförallt för mindre aktörer.

I civilrättsliga överlåtelseavtal kan parterna, avtalsfrihet till trots, inte skriva bort ett eventuellt avhjälpandeansvar. Parterna kan däremot fördela de kostnader som uppstår till följd av ett sådant ansvar. Viktigt att ta hänsyn till är att det miljömässiga ansvaret som kan följa av 10 kap. MB inte har någon preskriptionstid och kan komma att göras gällande utan någon begränsning framåt i tiden. Friskrivningar och garantier i överlåtelseavtal är tidsbegränsade och är vanligen behäftade med olika former av tak. Detta resulterar i att det som köpare eller säljare är svårt att uppnå ett fullständigt skydd genom avtalsregleringar i överlåtelsehandlingen.

Vad gäller undersökningar innan förvärv har det visat sig att kraven på köparen är olika långtgående vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelse kring fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar respektive jordabalkens och köplagens bestämmelser kring felansvar. En jordabalksundersökning kan således inte ersätta en miljöbalksundersökning.

I praktiken tillämpas samma förfarande gällande den miljömässiga undersökningen vid ett förvärv oberoende av överlåtelseform. Undersökningens omfattning är oprecis och det saknas vägledning kring hur noggrant köparen måste undersöka för att undgå miljöansvar i egenskap av fastighetsägare. Det är upp till köparen att besluta om undersökningens omfattning, vilken är objektsspecifik och tenderar att bli en ekonomisk fråga som måste ställas i relation till fastighetens marknadsvärde. Samma argument förs ofta vid en konstaterad föroreningsskada, där en uppskattad saneringskostnad ställs i relation till projektets potentiella vinst.

Den offentlighetsrättsliga miljöretten och dess indispositiva regler letar sig allt oftare in i civilrättsliga sammanhang. Det offentliga möjlighet att rikta kostnadsanspråk mot enskilda ställer allt högre krav på parterna i det civilrättsliga avtalet vilket har bidragit till att miljöfrågor numera är naturliga inslag vid fastighetstransaktioner.

6. Källförteckning

Offentligt tryck

Proposition 2006/07:95. *Ett utvidgat miljöansvar*

Proposition 1997/98:45. *Miljöbalk*

Proposition 1989/90:77. *Om konsumentskydd vid förvärv av småhus m.m.*

Proposition 1988/89:76. *Om ny köplag*

Proposition 1970:20. *Med förslag till Jordabalk*

SOU 2006:39. *Ett utvidgat miljöansvar*

SOU 1987:30. *Fel i fastighet*

Böcker

Bryman, A. (2001) *Samhällsvetenskapliga metoder*. 1:3 Uppl. Malmö: Liber AB

Dahlman, C., Glader, M. & Reidhav, D. (2004) *Rättsekonomi – en introduktion*. 2:2 Uppl. Lund: Studentlitteratur AB

Grauers, F. (2016) *Fastighetsköp*. 21:1 Uppl. Lund: Juristförlaget i Lund

Hager, R. & Victorin, A. (2015) *Allmän fastighetsrätt*. 7 Uppl. Uppsala: Iustus Förlag AB

Howson, P. (2003) *Due Diligence: The Critical Stage in Mergers and Acquisitions*. 1 Uppl. Aldershot, England: Gower Publishing Ltd

Håstad, T. (2003) *Den nya köprätten*. 5 Uppl. Uppsala: Iustus Förlag AB

Knabe, A. (1989) *Företagsöverlåtelse – En probleminventering*. Stockholm: Juristförlaget

Larsson, N., Badur, A., Jensen, U. & Synnergren, S. (2014). *Fastighetstransaktioner i praktiken*. 1:1 Uppl. Stockholm: Norstedt Juridik

Lind, H. & Persson, E. (2015) Kap 17: *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*. 12 Uppl. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB

Michanek, G. & Zetterberg, C. (2012). *Den svenska miljöretten*. 3. Uppl. Uppsala: Iustus Förlag

Persson, E. (2015) Kap 19: *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*. 12 Uppl. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB

Ramberg, C. (2012) *Malmströms Civilrätt*. 22. Uppl. Malmö: Liber AB

Ramberg, J. & Herre, J. (1994) *Köplagen*. 1:1 Uppl. Stockholm: Fritzes Förlag AB

Sevenius, R. (2013) *Due Diligence – besiktning av företag*. 1 Uppl. Stockholm: Sanoma Utbildning AB

Skogh, G. & Lane, J-E. (2000) *Äganderätten i Sverige – en lärobok i rättsekonomi*. 2 Uppl. Stockholm: SNS Förlag

Victorin, A. & Flodin, J. (2011). *Bostadsrätt - med en översikt över kooperativ hyresrätt*. 3 Uppl. Uppsala: Iustus Förlag AB

Lagkommentarer

Bengtsson, B., Bjällås, U., Rubensson, S. & Strömberg, R. Miljöbalken (1998:808). Kommentar till 10 kap. 11 §, Zeteo, publicerad 2016-05-26

Herre, J. & Ramberg, J. Köplagen (1990:931). Kommentar till 20 §, Zeteo, publicerad 2016-06-30

Herre, J. & Ramberg, J. Köplagen (1990:931). Kommentar till 32 §, Zeteo, publicerad 2016-06-30

Kruse, Miljöbalk (1998:808) 10 kap. 2 §, Lexino 2015-06-01

Rapporter

Darpö, J. (2001) *Eftertanke och förutseende: en rättsvetenskaplig studie om ansvar och skyldigheter kring förorenade områden*. Diss. Uppsala: Uppsala Universitet

Naturvårdsverket (1999) *Metodik för inventering av förorenade områden* (Rapport 4918). Stockholm: Naturvårdsverket
<http://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/620-4918-6.pdf?pid=2779>

Naturvårdsverket (2016) *Nationell plan för fördelning av statligt bidrag för efterbehandling av förorenade områden*. (Rapport 6720). Stockholm: Naturvårdsverket
<http://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer6400/978-91-620-6720-5.pdf?pid=19056>

Naturvårdsverket (2017) *Lägesbeskrivning av arbetet med efterbehandling av förorenade områden 2016*. Stockholm: Naturvårdsverket
<https://www.naturvardsverket.se/upload/sa-mar-miljon/mark/fororenade-omraden/lagesbeskrivning-2016-ebh-objekt.pdf>

Artiklar

Frankki, O. (2013a). Mark. Och miljööverdomstolen meddelar vägledande dom rörande ansvar för förorenad mark. *Delphi*, 1 mars.
[http://delphi.se/\\$-1/file/nyhetsbrev/svenska-artiklar/1303-frankkimarkmiljooverdomstolen.pdf](http://delphi.se/$-1/file/nyhetsbrev/svenska-artiklar/1303-frankkimarkmiljooverdomstolen.pdf)

Frankki, O. (2013b). Undvik smäll vid köp av förorenad mark. *Fastighetsvärlden*, 9/2013, s. 34-36

Jackson, T. O. (2009) When Good Things Happen to Bad Properties. *Appraisal Journal*, 77(2), s. 112-116

Schultz, M. (2011) Nya argumentationslinjer i förmögenhetsrätten. *SvJT*, 2011 s.1010

Muntliga källor

Alsborger, Anna. Transaktionschef, Hemsö Fastighets AB. Videointervju 2017-04-19

Fröberg, Lina. Investment Manager, Vasakronan AB. Videointervju 2017-04-21

Lindell, Johan. Transaktionsansvarig, Castellum AB. Intervju 2017-04-06

Magnusson, Andreas. Bolagsjurist, Midroc Europé AB. Intervju 2017-04-07

Moberg, Jenny. Analyschef, Wihlborgs Fastigheter AB. Intervju 2017-03-28

Montán, Hanna. Bolagsjurist, Vasakronan AB. Videointervju 2017-04-21

Norén, Magnus. Affärschef markutveckling, Midroc Property Development AB. Intervju 2017-07-07

Weman, Emma. Hållbarhetsansvarig, Hemsö Fastighets AB. Videointervju 2017-04-19

Internetkällor

Bergqvist, H. L. (2009). *Hur kan en köpare av gammal industrimark skydda sig mot att bli skyldig att stå för kostnaderna för sanering för föroreningskador trots att köparen inte på något sätt har bidragit till dessa?*

<http://www.infotorgjuridik.se/premium/mittijuridiken/fragajuristen/article137287.ece?format=print> [2017-04-12]

Nationalencyklopedin, Rättsdogmatik.

<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/rättsdogmatik> [2017-02-21]

Nationalencyklopedin, Transaktionskostnad.

<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/transaktionskostnad> [2017-05-11]

Rättsfallsförteckning

M 8829-16, Svea Hovrätt 2016-12-22

M 313-16, Östersunds tingsrätt 2016-09-28

MÖD 2011:1

MÖD 2008:11

NJA 2012 s. 125

NJA 2004 s. 552

NJA 1998 s. 407

NJA 1985 s. 274

NJA 1981 s. 815

NJA 1980 s. 555

NJA 1976 s. 217

NJA 1975 s. 545

RH 1999:138

RÅ 1997 ref. 12

7. Bilagor

7.1 Bilaga A: intervjufrågor

Hur arbetar ni med miljömässiga undersökningar innan förvärv?

- Hur långtgående är den miljömässiga undersökningen före ett förvärv?
 - Är förfarandet standardiserat?
 - Skrivbordsundersökning?
 - Teknisk undersökning?
- Påverkar undersökningens omfattning av fastighetens riskklassificering?
- Finns det situationer där det inte är motiverat att utföra en miljömässig undersökning?
- Ser förfarandet olika ut beroende på om fastighetsöverlåtelsen sker enligt jordabalkens- eller köplagens bestämmelser?

Hur regleras ansvaret enligt 10 kap. 3 § MB i ett överlåtelseavtal?

- Hur regleras ansvaret med friskrivningar/garantier i överlåtelseavtalet?
 - Är miljömässiga friskrivningar/garantier vanligt förekommande?
 - Hur utformas dessa?
 - Är ställningstagandet (att friskriva sig eller åta sig ansvar) oberoende av objektet/affären?
- Påverkas omfattningen av er undersökning då ni avser att förvärva en fastighet och säljaren lämnar miljömässiga garantier?
- Har ni ändrat ert arbetssätt i takt med att praxis utvecklats? Exempelvis Landskronadomen (M 7995-11) som kom med ett antal förtydliganden kring möjligheten att friskriva sig från miljöansvar?
- Påverkas köpeskillningens storlek vid existensen av en friskrivning eller garanti?
 - Vad grundar sig en sådan bedömning på?
 - Vilka faktorer avgör en eventuell ”rabatt”?
- Har ni ålagts att vidta avhjälpandeåtgärder av tillsynsmyndigheten?
 - Som fastighetsägare?
 - Som verksamhetsutövare?

Fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar

- Fastighetsreglering är en förvärvsform som inte omfattas av bestämmelsen i MB 10:3 4 st. Tillämpar ni fastighetsreglering i syfte att undkomma risken för ett subsidiärt ansvar?
 - Har ni uppmärksammat att andra aktörer tillämpar detta?
- Regleras den eventuella risken för ett miljöansvar i avtal med miljökonsult?