

Miljöansvar – en förhandlingsfråga i fastighetstransaktioner?

Kommersiella aktörer förväntas idag ta ett allt större samhällsansvar, inte minst när det kommer till miljö och hållbarhet. I samband med miljöbalkens ikraftträdande skärptes den svenska miljölagstiftningen. Som följd har det blivit allt vanligare med offentligrättsliga inslag i civilrättsliga sammanhang. Miljöfrågor är idag naturliga inslag vid fastighetstransaktioner. Hur bör aktörer agera och reglera dessa frågor i överlåtelseavtalet, för att i största möjliga mån skydda sig mot ett eventuellt framtida kostnadsanspråk till följd av offentligrättsliga bestämmelser?

En grundläggande princip inom den svenska miljöretten är principen om att förorenaren betalar. Det är i första hand en verksamhetsutövare som är skyldig att vidta åtgärder vid misstanke om en föroreningskada. I avsaknad av en verksamhetsutövare kan fastighetsägaren, till följd av 10 kap. miljöbalken, bli ansvarig.

Ett ansvar för avhjälpande innefattar såväl förebyggande åtgärder som skyldighet att sanera. Ansvariet kan bli kostsamt och därför slå hårt mot en enskild fastighetsägare, särskilt för en mindre och inte lika kapitalstark aktör.

Risken att i egenskap av fastighetsägare tvingas bekosta ett avhjälpande aktualiseras redan vid köpet och det är i samband med detta som köparen har möjlighet att skydda sig mot ovälkomna, framtida kostnader. Dels genom att undersöka fastigheten innan köpet och dels genom att reglera frågan i överlåtelseavtalet.

Ansvariet för ett avhjälpande går inte att avtala bort. Däremot kan köparen och säljaren avtala om en fördelning av eventuella kostnader till följd av ett ansvar. Således måste avtalsparterna hantera offentlig rätt i det civilrättsliga överlåtelseavtalet.

Examensarbetet *”Fastighetsägarens subsidiära avhjälpandeansvar”* syftar till att, genom litteraturstudier och intervjuer, undersöka hur kommersiella aktörer inom fastighetsbranschen hanterar offentligrättsliga inslag avseende miljöfrågor i civilrättsliga överlåtelsehandlingar.

Författarna tar i studien fasta på ett antal aspekter som är av vikt för en presumtiv fastighetsköpare som vill undvika att köpa på sig problem:

1. Undersök fastigheten noggrant före köp. En jordabalksundersökning är inte tillräcklig ur miljöhänseende.
2. En garanti eller enuntiation från säljarens sida reducerar inte omfattningen av den miljömässiga undersökningen.
3. En reglering av miljöansvar kräver tydliga avtalsformuleringar, där det måste framgå att regleringen avser ansvar till följd av 10 kap. miljöbalken.
4. Planerar en fastighetsägare att exploatera sin fastighet blir denne verksamhetsutövare och primärt ansvarig i samma stund som denne sätter spaden i marken.

Examensarbetet kan läsas i sin helhet på www.lup.lub.lu.se.

Av: Andrea Josefsson & Amanda Utter



Bildkälla: länsstyrelsen Kalmar län