



Inst. för Teknik och Samhälle
Avd. för Fastighetsvetenskap

**LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA**
Lunds universitet

Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 LUND

Dep. of Technology and Society
Real Estate Management

Lund Institute of Technology
Lund University
P.O. Box 118
S-221 00 Lund
SWEDEN

**Miljöbalkens inverkan på köp och försäljning av
kommersiella fastigheter**

Examensarbete på D-nivå utfört av / Master of Science's Thesis by:

Maria Frid
Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri
Lunds Tekniska Högskola

Handledare: Åsa Knutsson (examinator), avd. för Fastighetsvetenskap
Per Wieslander, avd. för Fastighetsvetenskap (Svefa AB)
Christina Lorentzen, Drott Bostad Syd AB

Abstract: The report describes the effect of selling and purchasing business premises in regards of the environmental code. The environmental code, which took effect on January 1, 1999, affects both purchasers, sellers and other participants of the real estate market. Those who come into consideration in the reports are: valuers, mortgage financiers, insurance companies and lawyers.

The report first treats, in an abbreviated form, the creation legislation and then the important rules of the real estate market in connection with a situation of the conveyance of real property. Furthermore the influence of the participants by the new environmental code is described. In conclusion a general guidance for buyers and sellers of commercial business premises is given.

Keywords: Environmental code, ground pollution, responsibility of decontamination, long term decontamination, environmental risks, business premises, real estate evaluation, mortgage financiers, environmental insurance, risk, insecurity, environmental information.

Sökord: Miljöbalken, förorenad mark, saneringsansvar, efterbehandling, miljörisker, kommersiella fastigheter, fastighetsvärdering, kreditgivning, miljöförsäkring, risk, osäkerhet, miljöinformation.

Sammanfattning

Syfte: Syftet med rapporten är, att försöka redogöra för de nya förutsättningar och roller som olika aktörer på fastighetsmarknaden har fått i och med införandet av miljöbalken och dess reglering av förorenade områden samt graden av dess påverkan. De aktörer som behandlas är värderare, kreditgivare, försäkringsbolag och advokater. Dessutom skall rapporten kunna användas av köpare och säljare av kommersiella fastigheter som en vägledning, antingen genom att läsa hela rapporten eller genom att läsa ett kortare men inte så utförligt kapitel, som är direkt anpassat för denna situation och återfinnes senare i rapporten.

Metod: Metoden för rapporten bygger, dels på litteraturstudier som behandlar miljöbalken men även därtill angränsande ämnesområden, dels på empirisk studie i form av intervjuer med personer med erfarenhet inom de för rapporten behandlade ämnesområdena.

Slutsatser: Miljöbalkens regler om förorenade områden påverkar såväl köpare som säljare av kommersiella fastigheter, såsom andra aktörer på fastighetsmarknaden, värderare, kreditgivare, försäkringsbolag och jurister. Flera av de problem, som uppstår i samband med miljöbalken och dess regler om förorenade områden, beror på svårigheten med att bedöma värdet på en fastighet i samband med miljörisker. Den risk och osäkerhet som råder, beror till stora delar på såväl okunskap som avsaknad av information.

För köpare och säljare har miljöfaktorer blivit allt mer centrala och påverkar överlåtelsen på flera sätt. Dels genom miljöbalkens ansvarsregler rörande förorenad mark, dels genom att aktörerna inom ovanstående områden börjat beakta miljörisker i sina respektive verksamheter.

De ansvarsregler som en fastighetsägare kan åläggas i och med köp av fastighet efter miljöbalkens införande är:

- att köparen vid vetskap om förorening, eller om sådan vetskap *borde* föreligga, kan åläggas ett efterbehandlingsansvar såsom fastighetsägare
- att köparen anses som verksamhetsutövare i det s.k. förvaringsfallet och på så sätt omfattas av efterbehandlingsansvar

- att den som har vetskap om att en fastighet är förorenad skall anmäla detta till tillsynsmyndigheten

Aktörerna har också påverkats av miljöbalkens regler om förorenade områden, vilket i sin tur påverkar köpare och säljare av kommersiella fastigheter.

Miljöfrågornas ökade betydelse har inneburit, att juridisk rådgivning blivit allt vanligare i samband med fastighetsöverlåtelser. Miljöriskerna är ofta "deal breakers", då en fastighetsägare kan köpa på sig ett efterbehandlingsansvar, som kan bli mycket kostsamt.

Värderarna har påverkats av regleringen av förorenad mark genom, att fastighetsägarnas ansvar utökats. Detta har inneburit, att fastighetsägarna allt mer kräver, att värderingsutlåtandena beaktar miljörisker och att eventuella miljöbelastningar inkluderas i värdebedömningen. Vilket ansvar som värderarna kommer ta i samband med miljörisker är ännu oklart.

Kreditgivarna i sin tur har påverkats av reglerna om förorenade områden på främst två sätt. Dels indirekt, genom att kredittagaren utsätter sig för miljörisker och på så sätt kan få problem med att betala sina räntor och amorteringar, dels direkt, genom att värdet på panten minskar. På grund av dessa risker är bankerna beroende av, att värderingsintygen inkluderar eventuella miljöbelastningar eller, att de kan teckna försäkringar mot dessa.

Försäkringsbolagen har fått en ny marknad att agera på. Olika former av miljöförsäkringar växer fram allt eftersom efterfrågan ökar. Grundpelarna i en miljöförsäkring är skyddet mot okända föroreningar på egen mark/fastighet, skadeståndsskyldighet gentemot utomstående samt skydd mot, att en saneringskostnad överstiger den som tidigare beräknats.

I dag finns det inga nationella databaser innehållande information om förorenade områden. Arbetet med att ta fram en efterbehandlingsdatabas är i full gång och förväntas tas i bruk inom en tvåårsperiod. Miljöinformation till allmänheten lämnas i dag vanligen av olika myndigheter.

Således påverkas inte köpare och säljare endast av miljöbalkens regler om förorenade områden, utan även direkt eller indirekt genom att aktörerna har uppmärksamats på miljörisker, vilket har avspeglats i de respektive verksamheterna. Förutom, att ha kunskap om lagstiftningen, måste köpare och säljare ha kännedom om aktörernas agerande.