

Att äga, köpa eller sälja en förorenad fastighet – ditt ansvar

Länsstyrelsernas juristsamverkansgrupp för efterbehandlingsfrågor 2016



Utgiven av

Länsstyrelserna och Statens geotekniska institut

Text

Länsstyrelsernas juristsamverkansgrupp för efterbehandlingsfrågor

Omslagsfoto

Lars Göran Abrahamsson/Scandinav Bildbyrå

Tryck

Publikationen kan laddas ner från vår webb

<https://ebhportalen.se>

Innehåll

Inledning	5
Jag är redan fastighetsägare	7
Jag ska köpa en fastighet	13
Jag ska sälja min fastighet.....	15
Mer information.....	15



Foto: Elin Sjöstedt/Statens geotekniska institut

Inledning

Tack för att du tar dig tid att läsa denna broschyr. Det kan skydda både din och andras hälsa och miljön.

Broschyren du håller i din hand besvarar många av de frågor en privatperson kan ha som ägare av en fastighet som är eller kan vara förorenad. Broschyren besvarar även frågor som kan dyka upp vid köp eller försäljning av en förorenad fastighet. Får du inte svar på dina frågor, ber vi dig vända dig till **tillsynsmyndigheten** för mer information.

Den myndighet som kontrollerar att miljöbalken följs kallas tillsynsmyndighet. För förorenade områden är nästan alltid antingen kommunens miljökontor eller länsstyrelsen tillsynsmyndighet.

Det går alltid bra att ringa till kommunen för att få information. Om det i stället är länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet, kommer kommunen att hänvisa dig dit.

Det är viktigt för dig att känna till om din fastighet är förorenad eftersom det i så fall kan finnas risker med att bo eller vistas på den. Det kan till exempel vara så illa att du inte bör äta grönsaker som odlats på din mark.

Du kan enligt miljöbalken också vara ansvarig för att upplysa tillsynsmyndigheten om du hittar en förorening samt undersöka eller sanera föroreningar. Reglerna gäller alla, även dig som privatperson.

Broschyrens fokus är privatpersoners situation vid ägande, försäljning eller köp av bostadsfastigheter. Även om många bestämmelser är lika oavsett vem som äger en fastighet eller vad den används till finns det skillnader. Kom ihåg det när du läser broschyren.

Det ansvar för t.ex. sanering som tas upp i broschyren gäller det miljörättsliga ansvar du som privatperson har enligt reglerna i miljöbalken. Det kan också finnas andra saker som påverkar ditt ansvar, t.ex. köpekontrakt. Sådant behandlas inte närmare i denna broschyr.

Platser som är så förorenade att de kan riskera att skada eller skapa olägenhet för människors hälsa eller miljön kallas för förorenade områden. Ett förorenat område kan vara ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller en anläggning.

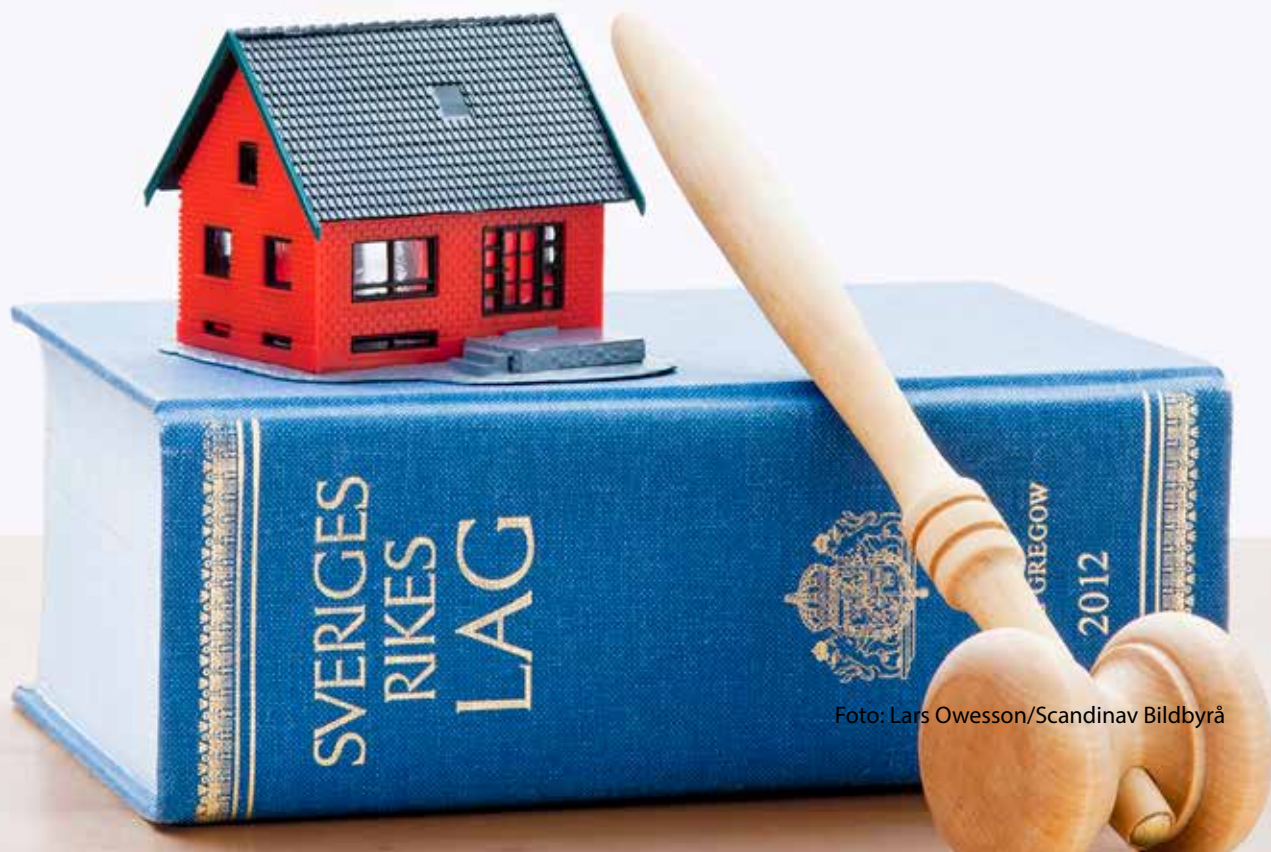


Foto: Lars Owesson/Scandinav Bildbyrå

Jag är redan fastighetsägare

Hur tar jag reda på om fastigheten är eller kan vara förorenad?

Länsstyrelsen i många län har kartsikt på webben där du själv kan söka information om din fastighet. I de län där detta saknas finns motsvarande information på webbplatsen ”Geodataportalen”.

Du kan ringa till Länsstyrelsen i ditt län och be dem kontrollera om det finns några uppgifter om fastigheten i den nationella databasen över förorenade områden, det så kallade EBH-stödet. Du kan också ta kontakt med miljökontoret i din kommun och höra efter om de har någon information om din fastighet.

Tänk på att även om myndigheterna saknar upplysningar om fastigheten, så är det ingen garanti för att fastigheten är fri från föroreningar. Ibland är den information som finns mycket begränsad och det kan därför vara svårt att få klara besked.

Måste jag upplysa någon myndighet om jag hittar en förorening t.ex. när jag gräver i trädgården?

Enligt lag måste du genast underrätta tillsynsmyndigheten om du upptäcker en förorening. Detta gäller även om området tidigare har

ansetts förorenat. Oftast är det enklast att först vända sig till kommunens miljökontor. De kan då hjälpa dig vidare om de inte är rätt myndighet.

Efter att du underrättat myndigheten om den påträffade föroreningen kommer myndigheten att fatta ett beslut om vad som ska hända härnäst. Det kan t.ex. handla om att du inte får fortsätta gräva utan att först göra en undersökning eller att du måste transportera bort de uppgrävda massorna på ett visst sätt.

Vem är ansvarig för att undersöka och sanera en förorening?

Enligt miljöbalken är det den som förorenat fastigheten som ska utföra en undersökning eller sanering av föroreningen.

I många fall finns det ingen ansvarig förorenare kvar att rikta kraven mot. I de fallen kan fastighetsägaren istället bli ansvarig.

Sådant ansvar kan bli aktuellt för den som förvärvat en fastighet den 1 januari 1999 eller senare. Detta genom köp, byte eller gåva. Däremot leder inte förvärv genom exempelvis arv eller bodelning till ansvar. För privatbostäder gäller att man måste ha känt till att

fastigheten var förorenad för att man ska kunna få ett ansvar. Ansvaret kan jämkas, se svaret på frågan ”Finns det någon gräns för vilka krav som kan ställas på mig?”.

Den som vill gräva i eller bygga på mark som är förorenad har också ett ansvar för att undersöka och eventuellt sanera marken. Detta oavsett vem som förorenat.

Kan jag bli skyldig att undersöka min fastighet?

Ja, om du har ett ansvar för föroreningen (se ovanstående fråga), men även om det finns misstankar om att fastigheten är förorenad på ett sätt som är farligt för de boendes hälsa. Kraven ska vara anpassade till risken. Om risken är stor kan undersökningen bli mer omfattande och är risken mindre blir även omfattningen mindre. Undersökningen ska redovisas till tillsynsmyndigheten.

Kan jag bli skyldig att sanera eller utföra andra åtgärder på min fastighet?

Om undersökningen visar att det finns risker med att använda fastigheten som bostad kan kommunen kräva att du vidtar åtgärder för att minska hälsoriskerna.

Du kan bli ansvarig för att åtgärda dessa risker oavsett när och hur du förvärvat fastigheten eller om du själv har påverkat eller orsakat

föroreningen. Föroreningar som ger en negativ påverkan på bostadsmiljön omfattas alltså av andra regler jämfört med om sådan påverkan inte finns.

Om du som fastighetsägare t.ex. vill gräva för en pool på din tomt och i samband med detta råkar på en förorening måste du genast underätta tillsynsmyndigheten om vad du hittat. Om en förorening har påverkats av grävarbetena, exempelvis genom en ökad spridning, kan du bli ansvarig för att sanera. Föroreningen kommer således att påverka hur du kan använda din egen fastighet.

Om det är du själv som har orsakat föroreningen kan detta innebära att du måste sanera hela föroreningen.

Även det s.k. fastighetsförvärvsansvaret kan innebära att du behöver svara för hela eller delar av en sanering.

• • • • •
• Att installera dricksvattenfilter eller förstärka
• ventilationen är exempel på åtgärder som kan
• minska hälsorisken i en bostad på förorenad
• mark.
• • • • •

Om din bostad värms eller har värmts upp med olja kan det finnas föroreningar från hanteringen av villaoljan. För en sådan förorening kan du eller tidigare ägare av fastigheten vara ansvarig förorenare.

Hur gör jag för att undersöka min fastighet?

Tillsynsmyndigheten kan hjälpa dig med mer information om hur undersökningen bör gå till. I normalfallet behöver du ta hjälp av en miljöteknisk konsultfirma. Om föroreningen finns även på dina grannars fastigheter kan det vara ekonomiskt fördelaktigt om ni går ihop och delar på kostnaderna för undersökningen.

Hur gör jag för att sanera min fastighet?

Precis som vid undersökningen behöver du hjälp av en miljöteknisk konsult eller kunnig entreprenör. Hur saneringen ska gå till avgörs av många faktorer, bland annat vilken typ av förorening det är, var den finns och vad den utgör för risk.

Saneringen ska anmälas till tillsynsmyndigheten minst sex veckor före det att den ska påbörjas. De flesta tillsynsmyndigheter har blanketter för detta på sin hemsida eller kan skicka en till dig.

Kan någon annan sanera eller bekosta saneringen av min fastighet?

Om det finns en ansvarig förorenare kvar kan tillsynsmyndigheten förelägga denne att sanera. Det är dock inte givet att tillsynsmyndigheten kan prioritera att ställa dessa krav vid den tidpunkt du önskar.

Om din fastighet är kraftigt förorenad kan Naturvårdsverket lämna statliga bidrag till en sanering. För att det ska vara möjligt krävs omfattande undersökningar och att kommunen eller någon statlig myndighet är beredd att ta på sig ansvaret för genomförandet av saneringen. Du kan nämligen inte få statliga bidrag för att själv genomföra saneringen. Föroreningarna



Foto: Thomas Adolfsén/Scandinav Bildbyrå

måste utgöra en mycket stor risk för hälsa eller miljö för att statliga bidrag över huvud taget ska kunna bli aktuella.

Kontakta gärna ditt försäkringsbolag för att höra efter om de har någon möjlighet att erbjuda dig hjälp i den uppkomna situationen.

Om du själv bekostar en sanering finns en viss möjlighet att få ersättning för saneringskostnaderna. Detta kräver bland annat att det finns en ansvarig förorenare kvar som kan ersätta dig och att du är beredd att driva kraven på ersättning i domstol. Ta gärna kontakt med en jurist, som kan hjälpa dig att bedöma dina möjligheter till ersättning.

Kan jag bli kompenserad om min fastighet inte saneras?

Om du själv inte har orsakat föroreningen på din fastighet, kan du vara berättigad till skadestånd från den som vållat skadan. Regler om detta finns i miljöbalken.

Om du själv inte har något ansvar för att sanera fastigheten kan du i särskilt allvarliga fall kräva att den som är ansvarig löser in hela eller delar av din fastighet. Det betyder att du i utbyte mot fastigheten får ersättning för densamma.

Finns det någon gräns för vilka krav som kan ställas på mig?

De krav som ställs på en ansvarig fastighetsförvärvare måste vara skäliga. Vad som är skäligt avgörs framför allt av vilken risk föroreningen utgör för människors hälsa och miljön. Utöver detta gäller att kraven också ska vara skäliga utifrån t.ex. den kännedom du hade om föroreningen när du köpte fastigheten.

Du kan även få ytterligare ansvar för att sanera om du själv sprider eller frilägger en förorening t.ex. genom att gräva i den förorenade jorden. De krav som ställs på dig om du själv påverkar föroreningen eller om du själv gett upphov till föroreningen kan vara omfattande. Även dessa krav ska dock vara skäliga. Det är tillsynsmyndigheten som avgör vilka krav som är skäliga, men myndighetens beslut kan överklagas (se nästa fråga).

Den del av saneringen som inte bedöms vara skälig för dig kan rent teoretiskt bekostas av statliga bidrag. I praktiken förekommer detta väldigt sällan, eftersom statliga bidrag nästan enbart används för sanering av områden med mycket stor risk för hälsan eller miljön.

Så även om du inte enligt lag är skyldig att sanera allt kan det ibland vara klokt att sanera hela föroreningen ändå. Du undviker då att lämna en restförorening som kan påverka såväl

din egen hälsa som värdet på fastigheten. Vad som är klokast att göra i det enskilda fallet kommer bland annat att bero på hur kostsam saneringen av den återstående delen är.

Vad kan jag göra om jag inte är nöjd med tillsynsmyndighetens krav på mig?

Om du inte redan har fått det, be tillsynsmyndigheten om ett skriftligt beslut. Detta kan du sedan överklaga, så att ditt ärende blir prövat hos en ny instans. Den myndighet som fattar beslutet ska förklara för dig hur du går tillväga om du vill överklaga beslutet.

Beslut om riskklassning och registrering i det så kallade EBH-stödet är dock inte möjliga att överklaga. Däremot ger personuppgiftslagen dig viss möjlighet att få felaktiga uppgifter, som registrerats i EBH-stödet, rättade.

Har kommunen som planlagt området med min fastighet något ansvar för föreningen?

Kommunen har ett ansvar för att marken är lämplig för det den planläggs för. Det är därför möjligt att begära skadestånd av kommunen om den antagit en detaljplan utan att ha utrett föreningssituationen tillräckligt. Möjligheten att kräva skadestånd finns i 10 år efter kommunens beslut om antagande av detaljplanen. Utfallet av sådana krav är ovisst, eftersom det finns få exempel som prövats i domstol.

Har företaget som byggde mitt hus något ansvar för föreningen?

Företaget kan, precis som vilken fastighetsägare som helst, ha ett ansvar om det ägt fastigheten och köpt den tidigast den 1 januari 1999. Det kan också ha fått ett ansvar om det bidragit till att föreningen spridits eller att exponeringen påverkats vid byggnationen.

Det kan även finnas ett avtalsrättsligt ansvar för företaget gentemot dig som kund. Beroende på hur avtalet om överlåtelse eller byggnation formulerats kan du eventuellt ställa vissa krav på företaget.



Foto: Setareh Yousefi/Statens geotekniska institut

Jag har köpt en fastighet som senare visat sig vara förorenad, är detta ett så kallat dolt fel?

Frågan om dolt fel regleras i jordabalken och beror mycket på omständigheterna runt just ditt köp. Du bör därför rådfråga en jurist med fastighetsrätt som specialitet om detta.

Ska jag tänka på något särskilt om jag vill stycka av mark från min fastighet som är förorenad?

Tillämpningen av miljöbalken påverkas inte av avstyckningar eller andra fastighetsbildningsåtgärder. Om nya fastigheter uppstår på grund av avstyckningar så gäller fortfarande att

förvärvarna kan bli ansvariga om fastigheterna är förorenade. Avstyckningen i sig är dock inte att anse som ett förvärv.

När det gäller olika frågor om att ändra på befintliga fastigheter, t.ex. genom avstyckning, ber vi dig vända dig till Lantmäteriet, som utför lantmåteriförrättningen, för mer information.



Foto: Statens geotekniska institut

Jag ska köpa en fastighet

Vilket ansvar har jag som köpare att undersöka om det finns några föroreningar på fastigheten?

Precis som för andra fel eller brister på en fastighet har du en undersökningsplikt vad gäller föroreningar. För en fastighet för privatbostad gäller att du ska ha känt till föroreningen för att du ska kunna bli ansvarig för en förorening enligt miljöbalkens regler. Att undersöka eventuella föroreningar är dock inte bara intressant ur ett ansvarsperspektiv. Du ska också kunna känna dig trygg med den fastighet du bor på. Det är samtidigt viktigt att du får använda fastigheten på det sätt du har tänkt dig och inte hindras av att den är förorenad.

Vi rekommenderar att du ställer frågor till mäklaren och säljaren om det finns några indikationer på föroreningar, om det funnits någon industriverksamhet på platsen tidigare eller om de har kännedom om att fastigheten inventerats av länsstyrelsen eller kommunen. För säkerhets skull kan du även kontakta länsstyrelsen eller kommunen för att fråga om de har någon information om den fastighet du är intresserad av.

Har mäklaren något ansvar?

Ja, en fastighetsmäklare som har information om att en fastighet är misstänkt eller konstaterat förorenad måste upplysa en potentiell köpare om det. Om mäklaren undanhåller information finns risk för skadestånd och att mäklaren får en varning av fastighetsmäklarnämnden. Det är god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare informerar en köpare om att undersökningar är lämpliga försiktighetsåtgärder inför ett köp.

Mer information om mäklarnas ansvar finns i broschyren ”Förorenad mark – syns inte men finns”. Broschyren finns att ladda ned från www.ebhportalen.se.

Vilka risker tar jag om jag köper en förorenad bostadsfastighet?

Om du vet med dig att fastigheten du köper är förorenad, riskerar du att få bekosta undersökningar och en eventuell sanering. Du bör ha i åtanke att detta kan bli mycket dyrt. En köpare av en fastighet ansvarar dock bara om den som orsakat föroreningen inte finns kvar.

Om du får köpa fastigheten billigare på grund av en känd föroreningssituation, riskerar du att bli ersättningsskyldig till den som bekostar en

sanering om denna höjer värdet på fastigheten. Det finns särskilda regler för sådant, så kallat värdeökningsansvar. Dessa regler tillämpas dock oftast bara om värdeökningen är stor.

Fundera också över om du känner dig trygg med vissheten att du och din eventuella familj bor på förorenad mark och om du tycker att vissa inskränkningar i markens nyttjande är okej.



Jag ska sälja min fastighet

Kan jag bli tvungen att undersöka min fastighet inför en försäljning?

Nej, inte enligt lag, men om fastigheten misstänks vara förorenad kanske köparen kräver att du undersöker fastigheten inför överlåtelsen. Resultatet av undersökningen fungerar då som ett underlag för er vid överlåtelsen.

Om föroreningar påträffas i samband med en sådan undersökning ska tillsynsmyndigheten underrättas. Se svaret på frågan: ”Måste jag upplysa någon myndighet om jag hittar en förorening t.ex. när jag gräver i trädgården?”

Är jag ansvarig för att upplysa köparen om en förorening?

Vid fastighetsöverlåtelse har köparen ett stort undersökningsansvar. Du som säljare har dock ett ansvar för att upplysa om de fel och brister som fastigheten belastas av och som du känner till i samband med försäljningen. En förorening är ett sådant fel eller en sådan brist. Köpare som får information om en känd eller misstänkt förorening får i sin tur ett större ansvar för att undersöka saken vidare.

Mer information

EBH-portalen - <https://ebhportalen.se>

Länsstyrelsen - www.lansstyrelsen.se

Statens geotekniska institut - www.sgi.se

Naturvårdsverket - www.naturvardsverket.se



Länsstyrelserna



Statens
geotekniska
institut