



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060308

DOM
2018-02-23
Stockholm

Mål nr
M 1383-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-01-19 i mål nr M 2723-16,
se bilaga A

PARTER

Klagande

MD

Ombud:

Advokat HJ och jur.kand. AA

Motpart

Miljönämnden i Hörby kommun

SAKEN

Föreläggande att vidta markundersökning m.m. på fastigheten XX i Hörby
kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och Länsstyrelsen i Skåne läns beslut
den 18 maj 2016 (dnr 505-17487-2015) upphäver Mark- och miljööverdomstolen
Miljönämnden i Hörby kommuns beslut den 19 maj 2015 (§ 80) om provtagningsplan
och markundersökning på fastigheten XX i Hörby kommun.

Dok.Id 1375005

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–15:00
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

MD har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Miljönämnden i Hörby kommuns beslut.

Miljönämnden i Hörby kommun har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

MD har åberopat samma omständigheter som i underinstanserna och sammanfattningsvis tillagt följande: Det kan inte vitsordas att fastigheten är en näringsfastighet och att det har bedrivits bildemonteringsverksamhet där efter den 30 juni 1969. De föroreningar som orsakats av verksamheten hade endast kunnat upptäckas genom provtagning av marken eller kontakt med myndigheterna. När han köpte fastigheten fanns det inte några omständigheter som gav anledning till en sådan utvidgad undersökning. Vetskapen om att det hade drivits en plantskola på fastigheten utgjorde inte skäl för provtagningar av marken. Även om han hade gjort en sådan undersökning är det inte säkert den hade lett till att de påtalade föroreningarna hade upptäckts, eftersom de föroreningsämnen som plantskoleverksamhet kan orsaka inte är desamma som de som orsakas på grund av läckage och spill från bildemonteringsverksamhet.

Nämnden har vidhållit att det finns fog för att förelägga MD att bl.a. upprätta en provtagningsplan och utföra miljöteknisk undersökning eftersom han borde ha upptäckt föroreningen vid fastighetsköpet. Nämnden har, utöver vad som framgår av underinstansernas avgöranden, anfört bland annat följande: Fastigheten är en näringsfastighet. Det ligger i sakens natur att det inte går att upptäcka markföroreningar vid en okulär besiktning av en fastighet. För att en fastighetsköpare ska fullgöra sin undersökningsplikt när det gäller föroreningsskador är det därför normalt inte tillräckligt med en sådan besiktning. Det är rimligt att köparen, utöver kontakter med säljare och mäklare, i vart fall tar kontakt med miljöförvaltningen eller länsstyrelsen. Om MD hade kontaktat tillsynsmyndigheten i samband

med köpet hade han fått veta att fastigheten vid en inventering enligt MIFO fas 1 hade placerats i riskklass 2. Han kan därför inte anses ha fullgjort sin undersökningsplikt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Miljönämnden har, med hänvisning till bl.a. 26 kap. 22 § miljöbalken, förelagt MD i egenskap av ägare till fastigheten XX i Hörby kommun att vidta vissa undersökningar avseende markföroreningar efter en bildemonteringsverksamhet som annan person tidigare bedrivit på fastigheten. Enligt den nämnda bestämmelsen är en verksamhetsutövare eller den som annars är skyldig att avhjälpa olägenheter från en verksamhet skyldig att utföra sådana undersökningar som behövs för tillsynen. En förutsättning för att krav på utredningsåtgärder ska kunna ställas är att det kan befaras att en pågående eller tidigare bedriven verksamhet medför olägenheter för människors hälsa eller miljön.

I detta fall är det klarlagt att det på fastigheten XX tidigare har bedrivits bildemonteringsverksamhet. Omständigheterna är sådana att det kan befaras att denna verksamhet har gett upphov till olägenheter för människors hälsa eller miljön. Så långt är alltså förutsättningarna för att utfärda ett föreläggande enligt 26 kap. 22 § miljöbalken uppfyllda. För att ett sådant föreläggande ska kunna riktas mot MD i egenskap av fastighetsägare krävs dock även att han har ett ansvar för avhjälpande av de eventuella föroreningskador som kan finnas på fastigheten.

I första hand är det den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet som bär ansvaret för att avhjälpa skador som verksamheten har orsakat. Enligt 10 kap. 3 § miljöbalken har emellertid, under vissa förutsättningar, förvärvare av förorenade fastigheter ett subsidiärt ansvar för sådant avhjälpande. Av övergångsbestämmelserna till miljöbalken följer att paragrafen ska tillämpas i fråga om miljöfarlig verksamhet vars faktiska drift pågått efter den 30 juni 1969 (se 8 § lagen [1998:811] om införande av miljöbalken och rättsfallet MÖD 2014:14). Det finns inte anledning att ifrågasätta nämndens uppgift att driften av bildemonteringsverksamheten avslutades 1974. Det innebär att 10 kap. 3 § miljöbalken, i dess lydelse före den 1 augusti 2007, ska tillämpas i målet.

I 10 kap. 3 § miljöbalken föreskrivs att var och en som förvärvat en fastighet ska ansvara för efterbehandlingen av föroreningar på fastigheten, om han eller hon vid förvärvet känt till föroreningarna eller då borde ha upptäckt dem och det inte finns en verksamhetsutövare som kan utföra eller bekosta efterbehandlingen. Om fastigheten utgör en privatbostadsfastighet enligt 2 kap. 13 § inkomstskattelagen (1999:1229) ansvarar förvärvaren endast om han eller hon känt till föroreningen.

Av utredningen i målet framgår att fastigheten XX är en lantbruksenhet och att MD,s förvärv alltså avsåg en näringsfastighet och inte en privatbostadsfastighet enligt definitionerna i 2 kap. inkomstskattelagen. Det innebär att MD är ansvarig för efterbehandlingen av markföroreningar om han vid köpet, som nämnden har gjort gällande, borde ha upptäckt dem. I den frågan gör Mark- och miljööverdomstolen följande överväganden.

Att en ägare till en näringsfastighet har ett subsidiärt ansvar för sådana föroreningar som denne vid köpet av fastigheten inte kände till men väl borde ha känt till innebär att en fastighetsköpare har en undersökningsplikt i detta avseende. Vid prövningen av om köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt får avseende fästas vid omständigheterna i samband med köpet. Särskilda krav måste ställas på den som förvärvar en fastighet med vetskap om att det där har bedrivits en verksamhet som kan ha orsakat förorening eller miljöskada.

När MD köpte fastigheten XX bestod den av åkermark. Föregående ägare hade drivit plantskola där. Av utredningen framgår inte att MD kände till att det trettio år tidigare hade bedrivits verksamhet med bildemontering på fastigheten. Inte heller har det framkommit att det vid hans förvärv fanns några synliga tecken på att det förekommit sådan verksamhet eller på föroreningar från någon verksamhet. Vid sådant förhållande kan det enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning inte krävas av MD att han skulle ha gjort några efterforskningar hos myndigheter avseende tidigare verksamheter på fastigheten eller att han skulle ha låtit göra några fördjupade markundersökningar. Han kan därför inte vid köpet anses ha bort upptäcka eventuella föroreningar från bildemonteringsanläggningen. Det finns därmed inte förutsättningar att kräva av

MD i egenskap av fastighetsägare att han ska vidta undersökningar i enlighet med nämndens föreläggande. Miljönämndens föreläggande ska alltså upphävas.

Avgörandet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Birgitta Bylund Uddenfeldt, referent, tekniska rådet Yvonne Eklund samt hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit Lena Lidmark.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-01-19
meddelad i
Växjö

Mål nr M 2723-16

KLAGANDE
MD

Ombud:
Jur. kand. AA

MOTPART
Miljönämnden i Hörby kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT
Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 18 maj 2016 i ärende nr 505-17487-2015,
se [bilaga 2](#)

SAKEN
Föreläggande att vidta markundersökning m.m.

DOMSLUT
Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 381871

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Miljönämnden i Hörby kommun (härefter nämnden) beslutade den 19 maj 2015 att förelägga MD, i egenskap av ägare till fastigheten XX, att

1. Upprätta en provtagningsplan för miljöteknisk markundersökning av förorening på fastigheten XX och lämna till miljökontoret senast två månader efter delgivning av detta beslut.

Provtagningsplanen ska bland annat innehålla:

- Beskrivning av undersöknings- och analysmetodik.*
- Vilka ämnen som avses analyseras, med motivering. Analyserna ska åtminstone omfatta undersökning av ämnen/föroreningar relaterade till bilskotverksamhet.*
- Placering av provpunkter och valda analysparametrar för respektive punkt.*

2. Utföra en miljöteknisk markundersökning på fastigheten XX i enlighet med framtagna provtagningsplan.

3. Inkomma med slutrapport till miljönämnden efter utförd miljöteknisk markundersökning senast fem månader efter att miljökontoret godkänt provtagningsplanen, eller vid en senare tidpunkt som miljökontoret bestämmer. Slutrapporten ska redovisa resultatet från provtagningen och en riskbedömning av fastigheten.

Provtagningsplan, markundersökning samt slutrapport ska följa Naturvårdsverkets framtagna MIFO-metodik fas 2, enligt anvisningar i Naturvårdsverkets rapporter 4918, 4310 och 4311 samt Svenska Geotekniska Föreningens Fälthandbok (SGF Rapport 2:2013).

MD överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen, som avslog överklagandet.

YRKANDEN M.M.

MD har överklagat länsstyrelsens beslut och i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut. I andra hand har han yrkat att domstolen ska jämka föreläggandet. Till stöd för sin talan har han i huvudsak anfört följande.

Grunder

De grunder och omständigheter som har anförts inför länsstyrelsens tidigare prövning av ärendet vidhålls. Han har vid köpet inte haft kännedom om den misstänkta miljöfarliga verksamheten som har bedrivits på fastigheten tidigare och han har inte heller bort upptäcka misstänkt markförorening. Han kan således inte föreläggas att vidta åtgärder när något subsidiärt fastighetsägaransvar inte kan åläggas honom.

Han har inte medvetet hållit sig ovetande, utan har vid köpet företagit sådan utredning som skäligen kan krävas av honom.

För det fall det nu misstänks att den plantskoleverksamhet som har bedrivits på fastigheten av de förra ägarna kan ha resulterat i en föroreningsskada, ska i så fall föreläggandet istället riktas gentemot de förra ägarna när de är de ansvariga verksamhetsutövarna.

Därutöver anføres att det är både oskäligt att förelägga honom att vidta ifrågavarande åtgärder och att det inte heller är miljömässigt motiverat.

Utveckling av talan

Han förvärvade fastigheten XX den 30 maj 2005. Den misstänkta markföroreningen härrör enligt uppgift från kommunen från icke synbart spill och läckage som har trängt ned i marken och/eller i marken nedgrävt material.

Han hade inte någon kännedom om den bildemonteringsverksamhet som ska ha bedrivits på fastigheten i 31 år vid fastighetsköpet. Varken säljarna eller mäklaren informerade honom om denna omständighet och inte heller fanns indikationer på att fastigheten kunde vara utsatt för en miljöförorening. Inte någon av de handlingar som förevisades och upprättades vid förvärvet ger uttryck för att någon bildemonteringsverksamhet har bedrivits på fastigheten.

Ansvarig mäklare har per telefon den 11 juni 2015 framfört att han med formuleringen i sin tidigare skrivelse av den 27 november 2014 inte menar att han skulle ha informerat honom som köpare av fastigheten om något särskilt. I själva verket lyfte mäklaren fram att han själv vid förvärvstidpunkten inte kände till att det skulle ha rört sig om någon omfattande bildemonteringsverksamhet som medfört en risk för förorening. Mäklaren menade även att det inte fanns några synliga tecken på att någon bildemonteringsverksamhet bedrivits på fastigheten – det fanns exempelvis inget skrotmaterial eller dylikt som stack upp ur marken – varför han inte lade någon större vikt vid saken. Att mäklaren skulle ha fått någon instruktion av säljarna om att informera köparen om bildemonteringsverksamheten kunde han inte dra sig till minnes. Mäklaren noterade även att ifrågavarande fastighetsöverlåtelse skedde för 10 år sedan, varför han inte minns med någon säkerhet vad han har sagt och inte har sagt till honom som köpare.

Vid köpet hade han för avsikt att använda fastigheten som betesmark till sina hästar. En misstänkt miljöförorening skulle potentiellt sett kunna medföra att miljöfarliga ämnen i marken skulle överföras till hästarna genom växtligheten de skulle beta, vilket hade renderat marken obrukbar som betesmark. Hela syftet med hans köp av fastigheten hade i sådana fall förfelats och hade han haft kännedom om bildemonteringsverksamheten och dess misstänkta miljöfarliga verksamhet hade han överhuvudtaget inte genomfört fastighetsförvärvet.

Han har inte hållit sig okunnig. Han har under rådande omständigheter vid köpet företagit sådan utredning som skäligen kan krävas av honom. Att omständigheterna var kända för säljarna innebär inte att informationen var allmänt tillgänglig eller att det fanns anledning för honom att misstänka att en misstänkt miljöfarlig verksamhet har bedrivits på platsen.

Att såsom länsstyrelsen menar en enkel fråga till säljaren skulle ha kunnat ge anledning att undersöka saken vidare tillbakavisas. För det första är det ren spekulering och det finns inget som tyder på att säljarna faktiskt hade informerat honom om han ställt en fråga om saken. Därtill träffade han säljaren endast mycket

kort tid inför förvärvet och eftersom han inte hade någon anledning att tro att det skulle ha bedrivits någon misstänkt miljöfarlig verksamhet tidigare på fastigheten fanns det inte någon anledning att ställa just den så kallat ”enkla” frågan. Eftersom sådan information hade varit av betydande vikt för vilken potentiell köpare som helst så borde informationen ha tagits upp vid åtminstone något tillfälle av antingen säljarna eller mäklaren eller i vart fall nämnts i någon till köpet hörande handling. Så gjordes emellertid inte, varför han inte hade någon anledning att misstänka att fastigheten kunde misstänkas vara förorenad. Vid köpet fanns inte något som indikerade att en miljöförening kunde föreligga och att en fördjupad undersökning därmed kunde behöva vidtas. Han genomförde sådan undersökning av fastigheten som var skälig med hänsyn till omständigheterna vid köpet.

Fastigheten var vid förvärvet grön och frodig och det fanns inga synliga tecken på misstänkt markförening. Misstänkt förening hade inte påverkat fastighetens mark eller växtlighet på så sätt att någon okulärt synlig indikation på förening fanns vid köpet varför han, enär han inte från varken säljare eller mäklare erhöll någon information om att misstänkt miljöfarlig verksamhet hade bedrivits på fastigheten, inte hade någon anledning att misstänka att så var fallet. Han hade, före köpet, inte heller någon förankring till bygden och hade därför inga kontakter i området sedan tidigare och inte heller någon kännedom om lokala företeelser eller tidigare skeenden i området. Eftersom det inte fanns någon indikation som gav honom anledning att misstänka varken att miljöfarlig verksamhet hade bedrivits på fastigheten eller att någon miljöförening förelåg har han inte bort upptäcka den misstänkta markföreningen.

Han hade vid köpet inte heller för avsikt att uppföra någon byggnad eller dylikt eller bedriva någon omfattande verksamhet som hade kunnat föranleda ett behov av att närmare undersöka eller gräva i marken, varför han varken har haft någon anledning att genomföra en fördjupad undersökning avseende marken eller någon reell möjlighet att upptäcka den misstänkta markföreningen.

Det faktum att en plantskoleverksamhet har bedrivits på fastigheten tidigare innebär i sig inte att någon misstanke om föroreningsskada borde ha väckts hos honom inför förvärvet. Plantskoleverksamheten hade upphört vid köpet och fastigheten bestod av frodig mark som han avsåg använda som betesmark för sina hästar. Han gavs snarare intrycket att mark och växtlighet var av god kvalitet.

Att det skulle ha genomförts en MIFO-inventering innan han förvärvade fastigheten var inte något som han hade kännedom om eller bort ha haft kännedom om. Om något så borde de tidigare ägarna i så fall ha känt till detta och upplyst honom om saken. Så gjordes dock inte.

Den omständigheten att en bildemonteringsverksamhet skulle ha bedrivits på fastigheten över 30 år innan han förvärvade den kan inte anses utgöra allmänt tillgänglig information. En MIFO-inventering, som dessutom måste efterfrågas hos länsstyrelsen, och som kort nämner en bildemonteringsverksamhet, kan inte ensamt anses medföra att informationen är allmänt tillgänglig eller att han i och med dess blotta existens bort ha upptäckt misstänkt miljöförorening. Med hänsyn till att fastigheten okulärt upplevdes som frodig och fri från miljöföroreningar, och någon information som skulle kunna ge upphov till misstanke om motsatsen inte delgavs honom, har han inte heller av denna anledning bort upptäcka den misstänkta miljöföroreningen. Vidare framgår det i MIFO-inventeringen att fastigheten som berörs av ”bilskroten” är ”XY”, till skillnad från fastigheten som vid köpet hade beteckningen XX, vilket inte heller gör att det tydligt framgår för en presumtiv köpare att bilskroten ska ha funnits på XX även om denne haft tillgång till MIFO-inventeringen. Inte heller det faktum att de förra ägarna samt den närmsta grannen till fastigheten i efterhand visade sig känna till att en bildemonteringsverksamhet har bedrivits på fastigheten tidigare innebär att omständigheten torde anses vara allmänt tillgänglig eller känd.

Om plantskoleverksamheten nu misstänks ha gett upphov till miljöföroreningar på fastigheten ska tillsynsmyndigheten i första hand vända sig mot de faktiska verksamhetsutövarna. Det är oskäligt, och rättsstridigt, att han, genom ett subsidiärt

fastighetsägaransvar, föreläggs att företa kostsamma undersökningar och åtgärder på grund av en misstänkt föroreningskada när denna skada kan ha förorsakats eller förvärrats av nu levande verksamhetsutövare som kan åläggas primärt verksamhetsutövaransvar. Det subsidiära fastighetsägaransvaret kan aktualiseras först om det inte finns någon verksamhetsutövare som kan utföra eller bekosta avhjälpandet.

Avslutningsvis är föreläggandet oskäligt dels med hänsyn till vad som anförts ovan, och vad som tidigare anförts i ärendet, men även på grund av de omfattande och oskäliga kostnader som han, som inte i någon del bidragit till den misstänkta föroreningen och som inte heller har ekonomiska förutsättningar för att kunna bekosta åtgärderna, skulle drabbas av.

Nämnden har vidhållit sitt beslut och anförts bl.a. följande.

Nämnden har vidtagit en ansvarsutredning i ärendet. Under utredningen togs telefonkontakt med mäklaren Ulf Andersson, som uppgav att säljaren hade fått information om att det tidigare förekommit skrotverksamhet på fastigheten. Mäklaren ombads därefter att förtydliga informationen skriftligen.

Plantskoleverksamhet ger inte upphov till föroreningar av den art som kan uppkomma vid bilskrotningsverksamhet. Detta gäller även om bekämpningsmedel används i plantskoleverksamheten.

År 2007 hade MD för avsikt att uppföra bostadshus och stall på fastigheten. Det lämnades då ett yttrande om misstänkt förorening från den tidigare bilskrotsverksamheten till byggnadsnämnden.

År 2013 företog MD jordprovtagning i fyra punkter på den del av fastigheten där bostadshus avsågs uppföras. Provtagningen visade på förhöjda halter alifater i två av provpunkterna och i samtliga fyra punkter var värdena för vissa tungmetaller över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning,

bostäder m.m. Det kan emellertid inte med säkerhet sägas att dessa föreningar härrör från den tidigare bilskrotsverksamheten, även om det är ämnen som typiskt sett härrör från den typen av verksamhet.

I övrigt hänvisar nämnden till de bedömningar som företogs vid beslutet den 19 maj 2015.

MD har yttrat sig över det som har tillförts målet.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Miljöbalkens ansvarsbestämmelser har som grund att det är förorenaren som betalar. Det innebär bland annat att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har medfört skada eller annan olägenhet för miljön ansvarar för att skadan eller olägenheten avhjälps enligt 10 kap. miljöbalken. Genom övergångsbestämmelserna till miljöbalken har det klargjorts att bestämmelserna om verksamhetsutövares ansvar för avhjälpande av föroreningsskada tillämpas på verksamheter vars faktiska drift har pågått efter den 30 juni 1969 (se 8 § lagen /1998:811/ om införande av miljöbalken jämförd med 2 kap. 8 § och 10 kap. 2 § miljöbalken).

I 10 kap. miljöbalken regleras även fastighetsägares ansvar för avhjälpande av föroreningsskada. Fastighetsägares ansvar är subsidiärt till verksamhetsutövares och utgår enbart om en tidigare verksamhetsutövare inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet.

Av utredningen i målet framgår att MD förvärvade fastigheten XX den 30 maj 2005. Frågan i målet är om det finns förutsättningar för att ålägga honom att i egenskap av ägare, utföra markundersökning m.m. på fastigheten.

Det får anses klarlagt att Askeröds Bildemontering har bedrivit demonteringsverksamhet på fastigheten och att verksamhetens faktiska drift upphörde 1974. Bolaget kan följaktligen under åren närmast före denna tidpunkt ha gett upphov till föroreningskador på fastigheten. Under 2013 företogs mätningar som påvisade förekomst av förhöjda halter av olja och tungmetaller. Den konstaterade förekomsten av olja och tungmetaller måste anses vara föroreningar av den art och omfattning att 10 kap. miljöbalken är tillämpligt, dvs. det rör sig om ett förorenat område i miljöbalkens mening. För att krav på framtagande av provtagningsplan och undersökningar ska kunna ställas räcker emellertid att misstanke finns om att ett område är förorenat. Då det inte har framkommit annat än att tidigare demonteringsverksamhet har gett upphov till föroreningskador av det slag som mätningarna påvisar, är följaktligen 10 kap. miljöbalken tillämpligt i sin lydelse före den 1 augusti 2007.

Det får även anses klarlagt att Askeröds Bildemontering inte finns registrerat i Bolagsverkets näringslivsregister och att ansvarig verksamhetsutövare avled 2011. Utredningen visar därmed att det inte finns någon ansvarig verksamhetsutövare. Detta medför att subsidiärt fastighetsägaransvar kan träda in när en fastighet, som i förevarande fall, vid förvärvet var taxerad som en lantbruksenhet. För sådant ansvar krävs att förvärvaren av en fastighet vid förvärvet känt till föroreningarna eller då borde ha upptäckt dem (10 kap. 3 § miljöbalken i dess lydelse före den 1 augusti 2007). Avgörande för ansvarsbedömningen i förevarande mål är således vad MD känt till eller borde ha upptäckt vid förvärvet av fastigheten i maj 2005.

MD har gjort gällande att han varken känt till eller borde ha känt till eventuella föroreningar vid förvärvet av fastigheten. Nämnden menar däremot att det finns förutsättningar för att ålägga MD subsidiärt fastighetsägaransvar. Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning i ansvarsfrågan.

Kravet på att fastighetsägaren känt till eller borde ha upptäckt att fastigheten var förorenad medför att det föreligger en undersökningsplikt. Lagstiftarens avsikt med regleringen är i första hand att reglera fastighetsägares ansvar mot det allmänna. Ett väsentligt syfte med kravet på undersökningsplikt är att få till stånd markundersökningar före förvärv av näringsfastigheter för att på så sätt få marknadens mekanismer att bidra till en bättre miljö (se prop. 1997/98:45 del 2, s. 120). Det innebär att den som köper en fastighet där misstanke finns om förorening i t.ex. mark, eller som typiskt sett är en sådan fastighet där misstanke finns om förorening (t.ex. en industrifastighet) bör iaktta särskild försiktighet vid förvärvet.

Omfattningen av undersökningsplikten och om fastighetsägaren känt till eller borde ha upptäckt föroreningar bör avgöras efter en helhetsbedömning av omständigheterna i det enskilda fallet, varvid omständigheterna i samband med ett fastighetsköp är avgörande för bedömningen.

Undersökningsplikten får normalt sett anses omfatta en okulär besiktning av fastigheten men i vissa fall även t.ex. markundersökningar, bland annat när misstanke om förorening har väcks vid en okulär besiktning eller om det vid förvärvet lämnas information som kan ge upphov till misstanke om förorening. Det som kommer fram vid en inledande undersökning kan motivera en mer långtgående utredning i form av t.ex. kontakt med myndigheter och anlitan av konsult för bedömning av de miljörisker som fastigheten är förenad med.

Fastigheten är belägen i ett område med ett flertal fastigheter för privatbostäder och tidigare bedrevs plantskoleverksamhet på den.

Det som klaganden har framhållit om att han inte hade någon kännedom om bygden före förvärvet, att marken på fastigheten vid förvärvet var grön och frodig samt att det inte fanns några synliga tecken på misstänkt markförorening är i och för sig oemotsagt.

I målet är inte visat att klaganden vid förvärvet faktiskt kände till att fastigheten var förorenad. Utredningen innehåller inte någon skriftlig handling i vilken säljarna och/eller mäklaren lämnar uppgift om att fastigheten kan vara förorenad. De motstridiga uppgifter som har lämnats under utredningen gör att det inte heller kan anses klarlagt att säljarna och/eller mäklaren har lämnat sådana uttryckliga uppgifter muntligen i samband med försäljningen av fastigheten. Det går inte heller att dra några säkra slutsatser beträffande vad som har sagts eller inte sagts om bildemonteringsverksamheten. Mäklaren har i efterhand uttryckligen sagt att han inte med någon säkerhet minns vad han har sagt till MD. Det finns inte heller några uppgifter beträffande fastighetens värde vid förvärvstidpunkten och huruvida det värdet påverkades av att i varje fall säljarna och mäklaren visste om vilken typ av verksamhet som hade bedrivits där.

Sålunda finns det många oklarheter kring förvärvet. Den omständigheten att MD känt till att fastigheten använts för plantskoleverksamhet, dvs. en verksamhet där det typiskt sett hanteras miljö- och hälsofarliga kemikalier, borde emellertid ha föranlett honom att närmare undersöka förhållandena kring den fastighet som han ämnade förvärva. Han bör inte genom att underlåta att företa en sådan undersökning nu kunna undandra sig ansvar för utredning av föroreningarna. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 427).

Överklagande senast den 9 februari 2017.

Anders Bengtsson

Carl-Philip Jönsson

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Anders Bengtsson, ordförande, och tekniska rådet Carl-Philip Jönsson, skiljaktig (se bilaga 1). Föredragande har varit beredningsjuristen Danijel Randau.

**Skiljaktig mening i mål M 2723-16**

Undertecknat tekniskt råd är skiljaktig och anför följande.

Jag anser att överklagandet ska bifallas och att nämndens beslut ska upphävas.

Skälen för detta är följande. Det är enligt min mening inte visat att klaganden, MD, i samband med förvärvet har känt till att fastigheten kunde misstänkas vara förorenad genom bilskrotningsverksamhet. Fråga är om han bort känna till det i enlighet med 10 kap. 3 § miljöbalken och i så fall om det vid en skälighetsbedömning enligt 10 kap. 4 § miljöbalken ska leda till fullt, jämkat eller inget ansvar (prop.1997/98:45, del 2, s. 120 ff).

Jag instämmer helt i domstolens domskäl med undantag för sista stycket. Genom det sista stycket i domskälen har domstolen utan att göra någon skälighetsbedömning enligt 10 kap. 4 § miljöbalken i det närmaste tillämpat ett strikt ansvar för undersökning av föroreningar från bilskrotningsverksamhet med utgångspunkt från att klaganden känt till att det funnits en plantskola på fastigheten. En sådan verksamhet kan emellertid inte typiskt sett ha gett upphov till de föroreningar som omfattas av föreläggandet. Vidare framgår det av utredningen i målet att det kan finnas en verksamhetsutövare för plantskolan som i första hand, enligt 10 kap. 2 § miljöbalken har ansvar för avhjälpande. Fastighetsägarens ansvar är alltid subsidiärt och det ska alltid göras en skälighetsavvägning.

Åläggande av subsidiärt fastighetsägaransvar innebär ett långtgående ansvar för en fastighetsägare och ansvaret kan medföra omfattande kostnader för utredning och avhjälpande av en föroreningsskada. Det är därför av stor vikt att någon omständighet vid ett fastighetsköp stöder att förvärvaren av en fastighet, i vart fall, borde ha upptäckt en förorening.

Såvitt är utrett var fastigheten således vid förvärvet en lantbruksfastighet utan synlig markförorening och fastigheten i sig samt de synliga förhållandena på den har därmed inte heller utgjort skäl för att iaktta särskild försiktighet vid förvärvet. Detta medför att klaganden har uppfyllt sin undersökningsplikt såvida avser okulär besiktning och besiktningen kan inte anses ha bort väcka misstanke om förekomst av förorening på fastigheten.

Företagen okulär besiktning och att fastigheten vid förvärvet var taxerad som en lantbruksenhet medför inte att undersökningsplikten obligatoriskt ska anses omfatta markundersökningar. Det har inte heller framkommit att någon information har lämnats i samband med försäljningen av fastigheten som

medför att undersökningsplikten i förevarande fall ska anses omfatta markundersökningar. Att fastigheten förvärvats av en privatperson i, såvitt framkommit, icke kommersiellt syfte talar också emot en utsträckt undersökningsplikt. Enbart omständigheten att länsstyrelsen har inventerat fastigheten enligt MIFO fas 1 medför inte att undersökningsplikten ska utsträckas till att omfatta kontakt med myndighet inför förvärvet. Något annat skäl för sådan utsträckt undersökningsplikt har inte framkommit. Det finns inte heller stöd för att klaganden skulle ha hållit sig okunnig om markförhållandena i samband med förvärvet. Med hänsyn till det sagda får klaganden anses ha uppfyllt sin undersökningsplikt och därmed företagit sådan utredning som skäliggen kan krävas av honom vid en bedömning enligt 10 kap. 4 § miljöbalken. Han kan därmed inte åläggas subsidiärt fastighetsägaransvar.

Sammantaget saknas förutsättningar för att förelägga MD på så sätt som nämnden har gjort eftersom han inte kan anses ha känt till föroreningarna från bilskrotningsverksamheten vid förvärvet av fastigheten eller då borde ha upptäckt dem.

Carl-Philip Jönsson
Tekniskt råd