



NACKA TINGSRÄTT
Miljödomstolen

DOM
2009-09-17
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 710-09

KLAGANDE

1. GØH0

2. YØH0

MOTPART

Länsstyrelsen i Gotlands län
621 85 Visby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 6 februari 2009, dnr 575-7159-07, se
domsbilaga 1

SAKEN

Föreläggande att bekosta sanering av förorenad mark på fastigheten Gotland Bunge
Stucks 1:82

DOMSLUT

1. Miljödomstolen avvisar YØH0 överklagande.

2. Miljödomstolen ändrar det överklagade beslutet på det sättet att GØ 0

föreläggs att bekosta 25 procent, dock högst 400 000 kr, av saneringen
av fastigheten Gotland Bunge Stucks 1:82.

Dok.Id 153855

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: nacka.tingsratt@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

YRKANDEN M.M.

G.H. och Y.H. har yrkat att föreläggandet att bekosta sanering av fastigheten Gotland Bunge Stucks 1:82 ska begränsas till högst 300 000 kr enligt det avtal som ingåtts med den tidigare fastighetsägaren.

Till stöd för talan har i huvudsak följande anförts. Fastigheten förvärvades för bostadsändamål. Enligt överenskommelsen som tidigare ägare fått till stånd skulle ersättningen från fastighetsägaren högst uppgå till 300 000 kr. Några år tidigare hade kommunen givit beskedet att kommunen skulle stå för saneringen. Den överenskommelse som den förre ägaren ingått var känd och köpet gjordes i tron att överenskommelsen skulle gälla även för dem. Myndigheterna har snabbt tagit tillfället och lagt kostnaderna på en privatperson som inte varit orsak till problemet.

Till överklagandet har bifogats ett rättsutlåtande från advokaten **S.M.** .

Länsstyrelsen har vidhållit beslutet.

DOMSKÄL

Länsstyrelsens beslut har överklagats både av **G.H. och Y.H.** . Beslutet är dock adresserat enbart till **G.H.** . Han har också ensam lagfart på den aktuella fastigheten. Överklagandet från **Y.H.** ska därför avvisas.

När det gäller sakfrågan så framgår omständigheterna i målet samt tillämpliga bestämmelser av det överklagade beslutet.

Frågan är således om **G.H.** kan föreläggas att bekosta saneringen av fastigheten Bunge Stucks 1:82, och vilket belopp som i så fall är skäligt.

I 10 kap. 3 § miljöbalken, i dess lydelse före den 1 augusti 2007, anges att om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är var och en efterbehandlingsansvarig som förvärvat fastigheten och vid

förvärvet känt till föreningarna eller då borde ha upptäckt dem. Avser förvärvet en privatbostadsfastighet ansvarar endast förvärvare som känt till föreningen.

Enligt den ansvarsutredning som ligger till grund för beslutet är det inte möjligt att förelägga någon tidigare verksamhetsutövare att utföra eller bekosta efterbehandlingsåtgärder. Miljödomstolen instämmer i bedömningen att det avtal som ingåtts med den förre fastighetsägaren och kommunen inte har någon betydelse för **G.H.** ansvar enligt 10 kap. 3 § miljöbalken. Det är ostridigt att **G.H.** har förvärvat fastigheten och känt till föreningarna. Han kan därmed åläggas att bekosta efterbehandlingsåtgärder. Frågan blir då hur stor del av saneringen som det kan anses skäligt att **G.H.** ska ansvara för.

Nämnda bestämmelse berörs kortfattat i lagmotiven. Avsikten anges i första hand vara att reglera fastighetsägares ansvar mot det allmänna. Ett väsentligt syfte med regleringen är att få till stånd markundersökningar före förvärv av näringsfastigheter för att på så sätt få marknadens mekanismer att bidra till en bättre miljö (prop. 1997/98:45 del 2 s. 120).

I miljöbalksutredningens huvudbetänkande motiverades bestämmelsen enligt följande.

”I första hand skall förearen och hans jämställda svara och i andra hand den oförsiktige fastighetsköparen. Respektive kategoris ansvar har inte samma täckning. Exempelvis kan det vara mindre motiverat att ålägga en försiktig fastighetsägare att utföra utredning och efterbehandling utanför gränserna till hans fastighet, jämfört med vad som skulle kunna åläggas förearen att göra om han fanns tillgänglig. I andra hand får den oförsiktige fastighetsköparen stå för ansvaret för nödvändig utredning och efterbehandling på den berörda fastigheten. Skälet till att vältra över ansvaret på fastighetsmarknadens aktörer är naturligtvis inte någon grundläggande illvilja mot just dessa. Istället är det fråga om tillämpning av principen att man köper vad man får, inte vad man förväntar sig och därför bör man skydda sig. Det är helt enkelt fråga om att förstärka den klara tendensen på fastighetsmarknaden att utföra markundersökningar före fastighetsförvärv. I denna del bör regleringen utgå

från tilltro till marknadens mekanismer. Fastighetsägarens ansvar bör omfatta all den utredning och efterbehandling som skulle kunna åläggas skadevållaren, om han fanns tillgänglig” (SOU 1996:103 del 2 s. 406).

Som miljödomstolen uppfattar det ovan angivna är avsikten med bestämmelsen att framtvinga undersökningar av förorenad mark genom att ålägga köpare ett ansvar för efterbehandling. Detta innebär att köpare av förorenade fastigheter måste undersöka eventuella markföroreningar för att kunna beakta kostnaden för eventuell efterbehandling vid köpet. En lättnad i efterbehandlingsansvaret har gjorts för privatbostadsfastigheter, då ansvar inträder endast om förvärvaren känt till föroreningarna. Bestämmelsen får anses vara huvudsakligen inriktad på att framtvinga undersöknings- och saneringsåtgärder vid kommersiella fastighetsaffärer.

Enligt 10 kap. 4 § miljöbalken innebär efterbehandlingsansvaret att i skäligen omfattning utföra eller bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningarna behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön. När ansvaret avser verksamhetsutövare tas vid skälighetsbedömningen hänsyn bland annat till hur lång tid som förflutit sedan föroreningarna uppkom, om det funnits andra verksamhetsutövare, följsamhet med gällande lagstiftning etc. Dessa omständigheter utgör inget omedelbart stöd för skälighetsbedömningen i det aktuella fallet. Det finns i lagmotiven inte någon vägledning för skälighetsbedömningen när ansvar för efterbehandling fastställts enligt 10 kap. 3 §.

Utgångspunkten vid bedömningen i målet bör vara, enligt vad som anförts ovan, att bestämmelsen om efterbehandlingsansvar för förvärvare av förorenade fastigheter huvudsakligen tar sikte på kommersiella fastighetstransaktioner. De mest kostsamma efterbehandlingarna aktualiseras vid svårt förorenade fastigheter, som i regel är gamla industrifastigheter. Syftet vid förvärv av dessa fastigheter får antas vara kommersiellt i de flesta fallen. Vid sådana förvärv finns i regel har köparen i regel resurser att göra en marknadsmässig analys av pris och efterbehandlingskostnader.

En aspekt i sammanhanget är att privatbostadsfastigheter sannolikt inte är lika förorenade som industrifastigheter. Regeln medför därför troligen i allmänhet inte så stora kostnader för köpare av privatbostadsfastigheter. Detta leder in på den speciella omständighet i målet att Gotlands kommun planlade fastigheten genom detaljplan 1995. Syftet med planen uppgavs vara att ta marken i anspråk för bostäder. Föreningarna var kända vid tillfället, men bedömningen som gjordes var att föreningarna kunde ligga kvar. I anknytning till detta kan nämnas att enligt plan- och bygglagen (1987:10) ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet.

Planläggningen innebar att svårt förorenad industrimark kom att planläggas som mark för bostäder utan någon vidare åtgärd. Detta innebär att den sanering av Bunge Stucks 1:82 som planerats troligen är avsevärt mer kostsam än vad som normalt är fallet när det gäller förorenade bostadsfastigheter. Miljödomstolen bedömer att det vid en skälighetsbedömningen bör beaktas att köpet avser en privatbostadsfastighet, och att omständigheterna i det aktuella fallet gör att en tillämpning av bestämmelsen kan slå orimligt hårt, mot bakgrund av att avsikten med bestämmelsen inte kan anses vara att köpare av privatbostadsfastigheter ska svara för saneringen av industrimark.

Dessutom bör det beaktas, att även om den överenskommelse som tidigare ingåtts mellan kommunen och fastighetsägaren inte påverkar ansvarsbedömningen i sig, så har fastigheten köpts av en privatperson som med stöd av denna överenskommelse utgått ifrån att det allmänna skulle ansvara för saneringen. Enligt vad som anförts ovan om bestämmelsens syfte på kommersiella fastighetstransaktioner bör denna omständighet i någon mån beaktas vid skälighetsbedömningen.

Med hänvisning till det anförda finner miljödomstolen vid en samlad bedömning att det belopp som **G.H.** förelagts att utge är oskäligt högt. Det överklagade beslutet ändras på det sättet att **G.H.** föreläggs att bekosta 25 procent av kostnaden för saneringen, dock högst 400 000 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se domsbilaga 2 (DV 427)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, Miljööverdomstolen, ska ha inkommit till Nacka tingsrätt, miljödomstolen senast den 8 oktober 2009. Prövningstillstånd krävs.

Mikael Hagelroth

Margaretha Bengtsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Mikael Hagelroth, ordförande, och miljörådet Margaretha Bengtsson. Enhälligt. Föredragande har varit beredningsjuristen Johan Forsberg.



Länsstyrelsen
Gotlands län

Mattias Vejlens

Domsbilaga !

BESLUT

1 (11)

Datum
2009-02-06

Dnr
577-7159-07

G.H.

575
NACKA TINGSRÄTT
Enhet 4
INKOM: 2009-02-17
MÅLNR: M 710-09
AKTBIL: 5

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2009-02-17
Akt. M 710-09
Aktbil. 5

Bunge Stucks 1:82 – föreläggande att bekosta del av sanering

BESLUT

Länsstyrelsen beslutar med stöd av 26 kap 9 § miljöbalken jämte 10 kap 1, 3 och 4 §§ miljöbalken (enligt dess lydelse före den 1 augusti 2007) att förelägga G.H. att bekosta 50 %, dock max 800 000 kr, av saneringen av fastigheten Gotland Bunge Stucks 1:82.

Beloppet skall vara Länsstyrelsen tillhanda senast en månad efter att Länsstyrelsen har meddelat G.H. att saneringen av fastigheten Gotland Bunge Stucks 1:82 är avslutad.

Om saneringen inte har påbörjats inom tre år från det att beslutet har vunnit laga kraft upphör beslutet att gälla.

BAKGRUND

Mellan åren 1907 och runt 1990 har olika verksamhetsutövare bedrivit snickeriverksamhet på fastigheten Bunge Stucks 1:82. Impregnering med koppar, krom, arsenik (CCA), och även med andra medel, har förekommit under vissa perioder. Som impregneringsmedel användes under 70- och 80-talen bl.a. CCA-medel (medel innehållande koppar, krom och arsenik). Före den 1 juli 1969 bedrevs verksamheten av två enskilda firmor. Efter den 30 juni 1969 har verksamheten bedrivits av en enskild firma, ett handelsbolag och tre aktiebolag. Under dessa år har impregnering förekommit i varierande grad. Det finns tämligen säkra uppgifter om att åtminstone två av aktiebolagen har impregnerat. Vad gäller handelsbolaget är uppgifterna motstridiga.

Fastigheten, som är ca 4 250 m², ligger vid stranden av Östersjön strax söder om Fårösunds färjeläge, inom ett bostadsområde med både fler- och enfamiljshus och används idag för bostadsändamål. Inom närområdet finns även en del småindustrier.

Med anledning av den impregneringsverksamhet som har bedrivits på platsen har det genomförts både en förstudie (år 2004) och en huvudstudie (år 2006) av fastigheten varvid föroreningar har påträffats. Undersökningarna har till stor del finansierats med statliga bidrag. Gotlands kommun har varit huvudman för undersökningarna. Området har av Länsstyrelsen klassats till riskklass 1, det vill säga att risken för skada

på människors hälsa eller miljön är mycket stor, och finns listat på Länsstyrelsen s.k. 30-lista över prioriterade förorenade områden i Gotlands län (prio nr 10, oktober 2008).

Huvudstudien

Föroreningssituation

Vid de genomförda undersökningarna har påträffats höga halter av främst arsenik. Även förhöjda halter av zink, kadmium och bly finns på området. Föroreningen är koncentrerad till den östra delen av fastigheten närmast havet. Högsta uppmätta halt arsenik uppgår till 260 mg/kg TS. Föroreningen bedöms ha avgränsats till en yta på ca 1040 m² och till ett djup på ca 1 meter (ned till kalkstensberggrunden). Volymen förorenade massor har därför ansatts till 1040 m³ vilket motsvarar cirka 1800 ton jord. Baserat på de analyserade proverna är medelhalten av arsenik 79 mg/kg TS och medianhalten 45 mg/kg TS. Mängden arsenik beräknas med utgångspunkt från detta till 142 kg alternativt 81 kg.

Riskbedömning

Fastigheten Bunge Stucks 1:82 används idag för bostadsändamål där människor bor och rör sig dagligen. Intill fastigheten ligger en badplats. Stora delar av markytan inom fastigheten är inte hårdgjord utan utgörs av grus och gräs vilket medför ett flertal exponeringsvägar. Sammantaget bedöms därför exponeringsrisken hos människor som stor. Arsenikhalterna i ytjord är ställvis så höga att risker för akuta hälsoeffekter inte kan uteslutas.

Gotlands grundvattentillgångar har generellt ett stort skyddsvärde. Det finns idag kommunalt vatten inom Fårösund men detta har kvalitetsproblem. Dessa problem kan leda till ett ökat intresse för grundvattenuttaget i området. Sammantaget har därför skyddsvärdet för grundvattnet i Fårösund bedömts som mycket stort.

Känsligheten hos sedimenten i havet utanför fastigheten har bedömts som tämligen stor. Miljön i området har bedömts ha ett stort skyddsvärde. Fastigheten ligger i ett vidsträckt villaområde som i öster gränsar till Östersjön.

Spridning av föroreningarna kan idag ske mot öst/nordöst via ytavrinning och via både det ytliga och det djupare grundvattnet. Recipient är Fårösund i Östersjön. Denna spridningsrisk bedöms som stor. Då Östersjön är recipient bedöms utspädningen av föroreningarna i vattnet som stor. En västlig spridningsrisk, mot närliggande dricksvattenbrunnar väster om fastigheten, kan ske i det djupare grundvattnet om grundvattenuttaget i brunnarna påverkar flödesriktningen på grundvattnet. Denna risk bedöms som måttlig till stor.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer Länsstyrelsen det som angeläget att området saneras.

Åtgärder

Huvudstudien anger följande övergripande åtgärds mål för fastigheten Bunge Stucks 1:82:

- Fastigheten skall gå att använda för bostadsändamål
- Utläckaget från området får inte påverka bottenfaunan eller fisken i sundet

- Grundvattnet i närliggande brunnar skall gå att använda som dricksvatten

Saneringsmålet för efterbehandlingen fastställs i huvudstudien till att marken inom fastigheten Bunge Stucks 1:82 inte skall innehålla arsenikhalter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, 15 mg/kg TS.

Vid miljökontrollen av efterbehandlingsåtgärden bör det säkerställas att kvarlämnade jordmassor har acceptabla arsenikhalter. Med detta avses:

- Högst 10 % av analyserade jordprov får överskrida riktvärdet för känslig markanvändning. Maximal halt i prov är 30 mg/kg TS. Provtagning och analys av kvarvarande jord i schaktväggar och botten skall utföras för minst var 100 m².

En riskvärdering görs i huvudstudien utifrån riskbedömningen, tillgänglig teknik och kostnader för sanering. Länsstyrelsen har tillsammans med Gotlands kommun kommit fram till att lämpligaste åtgärden är bortgrävning av de förorenade massorna och externt omhändertagande av dessa (troligtvis deponering).

Planerade åtgärder och tidplan

Den efterbehandling som förespråkas för de förorenade jordmassorna inom fastigheten är utgrävning inom det område där tidigare genomfördes tryckimpregnering. De förorenade massorna, ca 1800 ton, transporteras sedan bort för deponering eller jordtvätt. Gotlands kommun räknar med att upphandling av entreprenaden tar ca 2 mån. Grävningsarbetena beräknas till ca 10 arbetsdagar plus tid för etablering och återställning. Eventuellt grovsiktas materialet på plats före borttransport. Ett miljökontrollprogram upprättas inför själva saneringen.

Innan efterbehandlingsåtgärderna påbörjas skall en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Kostnader

Enligt en beräkning av kostnaden som har gjorts av kommunen under våren 2008 kommer kostnaden för ovanstående åtgärder uppgå till ca 1 850 000 kr fördelat på:

	<u>ton</u>	<u>å-pris</u>	
Schaktning	1800	100	180 000
Transport	1800	120	216 000
Deponering	1800	450	810 000
Rena massor	1800	100	180 000
Etablering			50 000
Miljökontroll			150 000
Projektering mm.			250 000
Summa			1 836 000

Ursprunglig ansvarsutredning

Advokatfirman Åberg & Co gjorde år 2006 på uppdrag av Länsstyrelsen en utredning av ansvaret för efterbehandling av fastigheten Bunge Stucks 1:82. Det har bedrivits

verksamhet som kan ha orsakat förorenings-skador av flera olika verksamhetsutövare under 1900-talet. Fram till 1975 av olika enskilda firmor, mellan åren 1975 och 1979 av ett handelsbolag, Westbergs snickerier HB, och därefter av tre olika aktiebolag. Aktiebolagen har alla gått i konkurs och det är därmed inte möjligt att rikta ansvaret mot dem. Inte heller går det att utkräva ansvar av personerna bakom de enskilda firmorna då de är avlidna.

Därmed återstår enbart handelsbolaget och det är sannolikt att viss impregnering med CCA förekom under den tid som handelsbolaget bedrev verksamhet på fastigheten vilket skulle innebära att bolagsmännen i skälig omfattning är ansvariga för efterbehandling av området. I ansvarsutredningen gjordes dock bedömningen att ansvaret för bolagsmännen skulle jämkas till noll. Bedömningen grundade sig bland annat på att det var drygt 30 år sedan bolaget bedrev verksamheten och att det är osäkert i vilken utsträckning som det faktiskt förekom impregnering under bolagets tid. Vid tiden för ansvarsutredningen hade ägandet av fastigheten varit oförändrat sedan tiden för miljöbalkens ikraftträdande och fastighetsägaransvaret enligt 10 kap. 3 § MB aktualiserades inte. Länsstyrelsen gjorde därför bedömningen att det inte gick att utkräva ansvar för efterbehandling av fastigheten Bunge Stucks 1:83.

Ärendets gång

Gotlands kommun upprättade under 2007 en ansökan om statsbidrag för sanering av området. Innan ansökan lämnades vidare till Naturvårdsverket reviderade Länsstyrelsen ansvarsutredningen varvid det framkom att fastigheten Bunge Stucks 1:82 förvärvats av G.H. den 1 oktober 2007. Länsstyrelsen begärde i februari 2008 in uppgifter om vilken information om fastigheten G.H. hade vid förvärvet. Av hans svar som inkom samma månad framgår att han vid förvärvet var medveten om att fastigheten var förorenad samt att Gotlands kommun hade skrivit avtal med den tidigare fastighetsägaren om att denne skulle betala 10 % av saneringen. Han uppger också att han inte hade någon kunskap om att han skulle kunna bli betalningsansvarig för saneringen vid ett förvärv. Diskussionen hade varit kring huruvida fastighetsägaren eller kommunen skulle bekosta 10 % av saneringen.

Utifrån de nya uppgifterna reviderade Länsstyrelsen ansvarsutredningen under mars och april 2008. I den reviderade versionen av utredningen bedömde Länsstyrelsen att G.H. genom sitt fastighetsförvärv blivit att betrakta som ansvarig enligt 10 kap. 3 § MB för efterbehandling av området. Vad gällde omfattningen av G.H. ansvar gjorde Länsstyrelsen bedömningen att ansvaret skulle jämkas till hälften.

Länsstyrelsen har med utgångspunkt i den reviderade ansvarsutredningen haft kontinuerliga diskussioner med G.H. under 2008. I de kontakter Länsstyrelsen hade med G.H. under våren ansåg han denna kostnad vara orimlig. Enligt hans uppfattning borde han stå för max 25 % av kostnaden. Länsstyrelsen kontaktade också Naturvårdsverket i frågan eftersom det är den myndighet som slutligen medger statliga bidrag till objekt där ansvar saknas helt eller delvis. Naturvårdsverket är också tillsynsvägledande instans gentemot länsstyrelserna.

Därefter har diskussioner förts med G.H. och Naturvårdsverket om hur stor del av saneringen han ska bidra med. I en kommentar från Naturvårdsverket i maj anser verket att 50 % av kostnaden framstår synnerligen generöst mot fastighetsägaren men att denna bedömning ändå kan godtas.

I juni 2008 hölls ett möte i vilket representanter från Länsstyrelsen, Gotlands kommuns tekniska förvaltning och den nya fastighetsägaren träffades. Under mötet redgjordes för bakgrunden till ärendet och Länsstyrelsens syn på ansvarsfrågan.

G.H. bestred sin del men var ändå beredd att bekosta upp till 500 000 kr av saneringen. Olika alternativ att komma fram i ärendet diskuterades. Vid mötet framkom vissa frågetecken som Länsstyrelsen och kommunen skulle undersöka vidare. Bl.a. skulle en ny kostnadsuppskattning göras. Kommunen kom därefter in med en reviderad kostnadsuppskattning vilket visade att totala saneringskostnaden skulle uppgå till ca 1,85 Mkr. I ett flertal telefonsamtal diskuterade ansvarig handläggare på Länsstyrelsen och G.H. hans andel i saneringen. I telefonsamtal den 7 juli var han beredd att stå för 800 000 kr av saneringen. Han upptäckte också ett fel i ansvarsutredningen vad gäller fastighetsgränser. Delar av det förorenade området låg utanför hans fastighet. Länsstyrelsen gjorde omgående en omräkning av hans ansvar utifrån ytan av det förorenade området. Hans ansvar i den nya beräkningen blev då 800 000 kr. Länsstyrelsen kontaktade därefter Naturvårdsverket för en ny bedömning utifrån de ändrade förutsättningarna.

Under augusti reviderade Länsstyrelsen ansvarsutredningen utifrån de nya uppgifter som framkommit under sommaren. En ansökan om bidrag till efterbehandlingsåtgärder skickades in till Naturvårdsverket den 25 augusti 2008. Finansieringen var tänkt att fördelas enligt följande:

Fastighetsägaren	800 000 kr
Gotlands kommun	105 000 kr
Statligt bidrag	945 000 kr

Göran Henriksson hölls underrättad om ansökan. Kort därefter begärde G.H. att hans del (800 000 kr) skulle betalas genom en avbetalningsplan på fem år, en lösning som både Länsstyrelsen och Naturvårdsverket ansåg sig kunna godta. Täckningen för denna del var tänkt att lösas praktiskt genom att Länsstyrelsen ansökte om ytterligare 800 000 kr från Naturvårdsverket där det beskrivs att denna del kommer att krävas tillbaka med en avbetalningsplan på 5 år. En säkerhet borde också ställas, ex i form av en bankgaranti.

Under september 2008 uppdrog tekniska nämnden i Gotlands kommun till sin förvaltning att teckna nytt avtal med G.H. angående saneringen av fastigheten. För att kommunen skulle gå in som huvudman för saneringen ville man att han skulle svara för 40 000 kr av kommuens andel i saneringen.

Yttrande från fastighetsägaren

G.H. inkom den 10 november 2008 med en skrivelse till Länsstyrelsen till vilken han bifogar en utredning av hans ansvar som han har låtit en advokatbyrå utföra. I utredningen anför advokatbyrån i huvudsak följande.

Advokatbyrån delar Länsstyrelsens uppfattning att **G.H.** kan göras ansvarig för efterbehandling av fastigheten såvitt avser den del av föreningen som finns på fastigheten, dock endast inom ramen för vissa begränsningar.

Att den beräknade kostnaden för efterbehandling är en miljömässigt motiverad kostnad med hänsyn till föreningssituationen ifrågasätts inte i advokatbyråns utredning. Vad gäller nästa steg i skälighetsavvägningen anförs att man inte skall basera det i så stor utsträckning som Länsstyrelsen har gjort på samma kriterier som används när en verksamhetsutövers ansvar skall bedömas. Den i ärendet föreliggande situationen skiljer sig enligt utredningen i rättsligt hänseende från den som gäller för ansvariga verksamhetsutövare och **G.H.** ansvar bör enligt advokatbyrån begränsas i avsevärt större omfattning än vad Länsstyrelsen anser. I utredningen anförs att vid bedömning av fastighetsägaransvaret enligt miljöbalken skall hänsyn tas till omständigheterna i det enskilda fallet. Länsstyrelsen synes enligt advokatsbyrån inte i tillräcklig mån ha beaktat att **G.H.** är en privatperson som mot bakgrund av de vid köpet givna förutsättningarna förvärvat fastigheten för bostadsändamål.

I utredningen påpekas att vid tidpunkten för **G.H.** köp har avtalet mellan överlåtaren och kommunen varit klart. Föreningssituationen har i huvudsak varit utredd, liksom ansvarförhållandet för föreningarna. Varken överlåtaren eller **G.H.** har i något avseende planerat för någon form av ansvarsflykt; deras avsikt har tvärtom varit att stärka förutsättningarna för ett genomförande av fastighetens efterbehandling i enlighet med framtagna utredningar och uppställda villkor från det allmännas sida.

Gällande omständigheterna kring avtalet med Gotlands kommun anförs utredningen i huvudsak följande. Enligt avtalet mellan Gotlands kommun och den tidigare fastighetsägaren skulle denne svara för kostnaderna för efterbehandling av det förorenade området upp till ett belopp om maximalt 300 000 kr. Köpeskillingen, som i övrigt varit marknadsmässig, har beräknats med utgångspunkt i att fastighetsägaren således skulle stå för motsvarande tio procent av kostnaderna för efterbehandlingen i enlighet med avtalet. Avtalet reglerar inte frågan om vad som skall gälla vid en försäljning av fastigheten. Tekniska förvaltningen har fått kommunens uppdrag att teckna avtal med **G.H.** om att svara för 40 procent av den kommunala delen av marksaneringen på Fastigheten (sammanträdesprotokoll TN § 235 av den 24 september 2008). Kommunen synes med andra ord i sin hantering av ärendet utgå från att avtalets förpliktelser är bindande i förhållandet med **G.H.** också såvitt avser föreningar belägna utanför fastigheten. Även i belysning härav ter det sig enligt advokatbyrån oskäligt att ålägga **G.H.** ett så utvidgat ansvar som Länsstyrelsen hittills förordat.

G.H. ansvar bör enligt advokatbyrån vidare bedömas med beaktande av den jämkning som Länsstyrelsens utredare funnit skälig att medge tidigare verksamhetsutövare. Eftersom frågan om dessa verksamhetsutövers slutliga ansvar inte blivit rättskraftigt avgjord, kan det enligt advokatbyrån inte hållas för visst att kriterierna för fastighetsägares subsidiära ansvar i själva verket är uppfyllda. Om ansvarsutredningens jämningsbedömning tillåts vara vägledande, medför Länsstyrelsens bedömning emellertid att **G.H.** - till skillnad från dem

som har orsakat föreningen - åläggs ett mycket betungande kostnadsansvar. Samtidigt kommer han i detta perspektiv att sakna möjlighet till återkrav mot någon av de verksamhetsutövare som orsakat föreningen. Enligt den grundläggande principen om föreningens ansvar finner advokatbyrån ett sådant resultat direkt oskäligt.

Fastigheten är sedan 1995 inte längre någon industrifastighet utan har planlagts för bostadsändamål och är även förvärvat för bostadsändamål. Ansvarförhållandet var i allt väsentligt utrett vid hans förvärv. Han har inte haft någon anknytning till föreningarna eller den föreningens verksamhet. Han är för sin del helt oskyldig till föreningen och har frivilligt iklätt sig det ansvar som förutsatts gälla för fastighetsägarparten i avtalet med kommunen. Det bakomliggande syftet med miljöbalkens regler om fastighetsägares subsidiära ansvar gör sig därför enligt advokatbyrån inte gällande i förevarande fall.

Mot denna bakgrund skall enligt advokatbyrån **G.H.** efterbehandlingsansvar begränsas till en nivå motsvarande den som parterna med hänsyn till avtalet med Gotlands kommun och övriga handlingar haft anledning att räkna med, eller storleksordningen 300 000 kronor.

I följebrev till advokatbyråns pm vill **G.H.** att Länsstyrelsen ska beakta yttrandet och att 300 000 kr är det belopp som är skäligt att kräva av honom.

Ärendets fortsatta gång

I telefonkontakt under november 2008 diskuterades pm:en och **G.H.** sa sig vara beredd att gå upp till 500 000 kr. Länsstyrelsen ansåg dock fortfarande att beloppet bör ligga på 50 % av saneringskostnaden för hans fastighet dock med ett maxbelopp om 800 000 kr.

Under december ansåg Länsstyrelsen att en frivillig överenskommelse inte kunde nås utan att ett beslut om föreläggande istället bör skrivas. Detta diskuterades också med **G.H.** per telefon. Han gjorde klart att ett sådant beslut kommer att överklagas.

GÄLLANDE BESTÄMMELSER

Genom lag (2007:660) om ändring i miljöbalken har 10 kap. MB fått en ny lydelse från och med den 1 augusti 2007. Enligt övergångsbestämmelserna till denna lag skall de äldre bestämmelserna fortfarande tillämpas i fråga om miljöskador som orsakats av utsläpp, händelser eller tillbud som har ägt rum före den 1 augusti 2007 eller som har ägt rum senare men härrör från verksamheter som avslutats före detta datum. De i ärendet aktuella föreningarna har orsakats av verksamhet som bedrevs under stora delar av 1900-talet och upphörde runt 1990 och därför tillämpas 10 kap. MB i dess lydelse innan den 1 augusti 2007.

Enligt 10 kap. 1 § MB skall balkens regler om förorenade områden tillämpas på mark- och vattenområden samt byggnader och anläggningar som är så förorenade att det kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Av 10 kap. 2 § MB framgår att den som bedriver eller har bedrivit eller vidtagit en åtgärd som bidragit till en förorening (verksamhetsutövaren) är ansvarig för efterbehandling av sådana områden, byggnader eller anläggningar som anges i 1 §.

Av 10 kap. 3 § MB framgår att om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta åtgärden är var och ansvarig som har förvärvat fastigheten och vid förvärvet känt till föroreningarna eller då borde ha upptäckt dem. Avser förvärvet en privatbostadsfastighet enligt 2 kap. 13 § inkomstskattelagen (1999:1229) ansvarar endast en förvärvare som faktiskt känt till föroreningen.

Enligt 15 § lag (1998:811) om införande av miljöbalken beaktas vid tillämpningen av 10 kap. 3 § MB inte förvärv som har skett före miljöbalkens ikraftträdande den 1 januari 1999.

Efterbehandlingsansvaret innebär enligt 10 kap. 4 § MB att den ansvarige i skälig omfattning skall utföra eller bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön. När ansvarets omfattning bestäms skall det beaktas hur lång tid som har förflutit sedan föroreningarna ägt rum, vilken skyldighet den ansvarige hade att förhindra framtida skadeverkningar och omständigheterna i övrigt. Om en verksamhetsutövare visar att han har bidragit till föroreningen endast i begränsad mån, skall även detta beaktas vid bedömningen av ansvarets omfattning.

Av 10 kap. 8 § första stycket framgår att verksamhetsutövarens ansvar för kostnaden att utreda föroreningen motsvarar efterbehandlingsansvaret.

Med stöd av 26 kap. 9 § MB får tillsynsmyndigheten meddela de förelägganden eller förbud som behövs i ett enskilt fall för att miljöbalken, samt föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av balken skall efterlevas. Åtgärderna får inte vara mer ingripande än vad som behövs i det enskilda fallet.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Genom de markundersökningar som har gjorts har kunnat konstateras att marken är förorenad av främst arsenik och 10 kap MB är således tillämpligt.

Mot bakgrund av bland annat föroreningens farlighet, fastighetens placering och risken för påverkan på grundvattnet anser Länsstyrelsen det angeläget att fastigheten saneras.

Ansvaret

Länsstyrelsen bedömer att föroreningarna på fastigheten Gotland Bunge Stucks 1:82 har orsakats av impregneringsverksamheten som har bedrivits där. I den ansvarsutredning som gjordes år 2006 konstaterades att inget ansvar kunde utkrävas för saneringen av fastigheten Bunge Stucks 1:82. Länsstyrelsen finner ingen anledning att ändra uppfattning angående ansvarsförhållandena som de såg ut innan

G.H. förvärv av fastigheten. Enligt Länsstyrelsen fanns således vid

tidpunkten för förvärvet ingen ansvarig för efterbehandling av fastigheten Gotland
Bunge Stucks 1:82

G.H. har förvärvat fastigheten efter den 1 januari 1999 och det är ostridigt i ärendet att G.H. vid förvärvet var medveten om att fastigheten var förorenad och att Gotlands kommun hade för avsikt att ansöka om statliga bidrag till saneringen. Enligt Länsstyrelsen innebär förvärvet av fastigheten därför att G.H. Henriksson blivit ansvarig för efterbehandling av sin fastighet i enlighet med 10 kap. 3 § MB.

Skälighet

Vad gäller avtalet mellan Gotlands kommun och tidigare fastighetsägare vill Länsstyrelsen anföra följande. Om det inte finns ansvarig verksamhetsutövare eller fastighetsägare kan det i vissa fall finnas möjlighet att efterbehandla med hjälp av statliga medel. Med hänsyn till bl a den allvarliga föroreningssituationen i det aktuella området är det angeläget att sanera området. Gotlands kommun upprättade därför en ansökan om statligt bidrag. För att sådant bidrag skall kunna lämnas är det nödvändigt att kommunen bidrar med 10 % av den totala kostnaden. 90 % av kostnaden skulle således falla på staten och 10 % på Gotlands kommun. Genom ett avtal mellan Gotlands kommun och den tidigare fastighetsägaren bestämdes att han skulle stå för de 10 % som utgjorde Gotlands kommuns del av saneringskostnaden. Dessa 10 % utgjorde med andra ord inte ett ansvar enligt 10 kap. MB utan endast ett civilrättsligt avtal mellan tidigare fastighetsägare och Gotlands kommun för att uppfylla kraven för att erhålla statliga bidrag för saneringen.

Som Länsstyrelsen förstår saken, har Gotlands kommun efter G.H. förvärv av fastigheten tecknat avtal även med honom, ett avtal som, precis som avtalet med tidigare fastighetsägare, gäller kommunens del av kostnaden för en eventuellt statligt finansierad sanering. Ett sådant avtal påverkar inte ansvaret enligt 10 kap. MB. Huruvida Gotlands kommun har varit otydlig gällande dessa omständigheter vid förhandlingarna med G.H. är inte en omständighet som har betydelse för Länsstyrelsens skälighetsbedömning enligt 10 kap. 4 § MB utan är en fråga som får hanteras parterna emellan.

Lagstiftaren har inte ställt speciella krav för bedömningen av skäligheten i en fastighetsägares ansvar utan utgångspunkten är 10 kap. 4 § MB, det vill säga samma bestämmelse som reglerar verksamhetsutövarens ansvar.

Prövningen enligt 10 kap. 4 § MB av vad som skäligen kan krävas av den efterbehandlingsansvarige bör ske i två steg. Inledningsvis görs en bedömning av vad som är miljömässigt motiverat, det vill säga nyttan med en åtgärd jämförs med kostnaden för den. Av betydelse då blir bl.a. föroreningens art och omfattning och omgivningens känslighet. (se Bengtsson m.fl. Miljöbalken en kommentar, suppl. 7, juli 2008, s. 10:17 ff.).

G.H. har inte framfört några synpunkter på nödvändigheten i att sanera fastigheten, tvärtom har han uttryckt att det är angeläget att efterbehandlingen kommer till stånd. Inte heller har synpunkter inkommit på den av myndigheten förespråkade metoden eller kostnadsberäkningen för genomförandet.

G.H. motsätter sig dock att han skall bekosta en så stor del som 50 % av kostnaden för saneringen av fastigheten Bunge Stucks 1:82.

Hur mycket av den miljömässigt motiverade kostnaden som är skäligt att utkräva från den eller de ansvariga beror på flera faktorer. Tidsaspekten är av betydelse, och framförallt skall särskilt beaktas om föroreningarna skett så långt tillbaka i tiden som före den 1 juli 1969. Detta utesluter inte att det kan finnas skäl att jämka ansvaret även för föroreningar som har uppstått efter detta datum. Ju närmare i tiden föroreningen ägt rum desto mindre kan dock skälen för jämkning sägas vara. Hänsyn skall tas till verksamhetsutövarens allmänna aktsamhet utifrån den kunskap och de krav som fanns vid tiden för föroreningarnas uppkomst. Om verksamheten inte har bedrivits på ett vid den tiden accepterat sätt eller i strid med givna villkor kan det påverka skälighetsbedömningen. Enbart det faktum att verksamheten bedrivits enligt gällande regler eller givna tillstånd innebär dock inte att verksamhetsutövaren eller som i detta fall fastighetsägaren går fri från ansvar. Som huvudregel skall ingen hänsyn tas till den ansvariges person och ekonomi, men det kan finnas möjlighet att sänka kraven om de annars skulle få orimliga konsekvenser för den ansvarige (se Bengtsson m.fl. Miljöbalken en kommentar, suppl. 7, juli 2008, s. 10:18 ff.). En samlad skälighetsbedömning kan allt efter omständigheterna leda till fullt, jämkat eller inget ansvar (prop. 1997/98:45, del 2, s. 121).

Ovanstående faktorer blir av betydelse även vid bedömningen av en fastighetsägares ansvar. Det kan dock även vara nödvändigt att ta hänsyn till vissa omständigheter som är specifika för fastighetsägaransvaret och hänförliga till fastighetsägaren och det enskilda förvärvet.

Att det finns skäl att jämka bort ansvaret för en av verksamhetsutövarna innebär inte att samtliga verksamhetsutövarers ansvar skall jämkas till noll. Vid en samlad bedömning av alla verksamhetsutövarers ansvar kan det enligt Länsstyrelsen utifrån 10 kap. 4 § MB inte finnas skäl att jämka ansvaret i någon större utsträckning. Hade aktiebolagen funnit kvar hade det sannolikt varit skäligt att rikta ett fullt ansvar mot dem.

Länsstyrelsen har i sin bedömning av G.H. ansvar beaktat jämkning av handelsbolagets ansvar. Även det faktum att G.H. är en privatperson som har förvärvat fastigheten för bostadsändamål och att saneringen blir kostsam för honom har beaktats. Länsstyrelsen har emellertid även tagit hänsyn till att G.H. vid förvärvet varit medveten om att det har saknats ansvarig enligt 10 kap. MB och att fastigheten avsågs saneras med statliga medel. Av de uppgifter han har lämnat i ärendet framgår att han vid förvävet har förväntat sig att få fastigheten sanerad genom statliga bidrag. Det är enligt Länsstyrelsen inte oskäligt att G.H. bidrar till kostnaden för en sanering som kommer att innebära en väsentlig förbättring av hans fastighet. Att han enligt egen uppgift inte har haft kunskap om bestämmelsen i 10 kap. 3 § MB fräntar honom inte hans ansvar. Vid samlad bedömning finner Länsstyrelsen det skäligt att G.H. bekostar 50 % av saneringen av fastigheten Gotlands Bunge Stucks 1:82.

Enligt 10 kap. 4 § MB skall den ansvarige utföra eller bekosta efterbehandlingsåtgärder. Vanligtvis ställer myndigheterna krav på saneringsåtgärder men i vissa fall kan det vara lämpligare att den efterbehandlingsansvarige åläggs ett kostnadsansvar (se prop. 1997/98:45, del 1 s. 235). I det aktuella ärendet är en huvudstudie gjord som på ett tillfredsställande sätt beskriver vilka saneringsåtgärder som behöver vidtas. Kostnaden för dessa är högre än den summa **G.H.** skäligen kan åläggas och ett tillskott från allmänna medel är nödvändigt. För att saneringen skall kunna genomföras i ett sammanhang framstår det som lämpligt att efterbehandlingen genomförs av myndigheterna och att **G.H.** bidrar med sin del av kostnaden.

G.H. är enbart ansvarig för sanering av den egna fastigheten. Genom beräkningar har Länsstyrelsen kommit fram till att kostnaden för sanering av den del av området som ligger på fastigheten Gotland Bunge Stucks 1:82 uppgår till ca 1 600 000 kronor och **G.H.** del uppgår således till ca 800 000. Länsstyrelsen finner det skäligt att eventuella merkostnader finansieras med statliga medel och att **G.H.** följaktligen föreläggs att bekosta 50 % av saneringen eller högst 800 000 kronor.

Efterbehandlingen av området kommer att påbörjas först efter att beslut i ärendet har vunnit laga kraft och Naturvårdsverket har godkänt utbetalningen av det statliga bidraget. Skulle saneringen inte ha påbörjats inom tre år från det att detta beslut har vunnit laga kraft skall beslutet upphöra att gälla.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

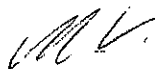
Detta beslut kan överklagas till Miljödomstolen, se bilaga 1.

BESLUTANDE

Strategisk chef Karin Fager har beslutat i detta ärende. Miljöskyddshandläggare Mattias Vejlens har varit föredragande. I handläggningen av ärendet har även länsjurist Anna Karlsson deltagit



Karin Fager



Mattias Vejlens

Bilaga

Hur man överklagar till Miljödomstolen

Kopia

Naturvårdsverket