



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2016-12-22
Stockholm

Mål nr
M 8829-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-09-28 i mål nr M 313-16 och M 318-16, se bilaga A

KLAGANDE

Fastighetsaktiebolaget Lilium Industri Sundsvall, 556857-7760
Esplanaden 23
852 36 Sundsvall

MOTPART

Miljönämnden i Sundsvalls kommun
851 85 Sundsvall

SAKEN

Föreläggande om åtgärder på fastigheten A i Sundsvalls kommun samt tillsynsavgift enligt miljöbalken

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.
 2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.
-

Dok.Id 1316565

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.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fastighetsaktiebolaget Lilium Industri Sundsvall (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Det kan inte anses följa av 10 kap. 3 § miljöbalken att en presumtiv köpare av en industrifastighet ska behöva djupborra ett större antal hål i marken på fastigheten för att uppfylla kravet på en tillräckligt noggrant genomförd miljöundersökning och på så sätt undgå det s.k. andrahandsansvaret. Så omfattande undersökningar måste anses gå långt utöver vad som kan krävas av en fastighetsförvärvare när uppenbara indikationer saknas om att fastigheten skulle vara allvarligt kontaminerad.

Den undersökning som Sweco företog efter förvärvet var noggrant preciserad till möjliga kontamineringsplatser och visade inte på några sannolika allvarliga halter av trikloretylen. Det saknas därmed grund för att ålägga bolaget ett mer omfattande utredningsansvar. Den undersökning som har gjorts är fullt tillräcklig och ytterligare krav kan inte ställas på bolaget.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd och tar upp målet till omedelbart avgörande.

En fastighetsägares ansvar för avhjälpande av föroreningsskador är enligt 10 kap. 3 § miljöbalken subsidiärt i förhållande till verksamhetsutövarens ansvar. Det innebär att en fastighetsägare endast kan hållas ansvarig så länge det inte finns någon nuvarande eller tidigare verksamhetsutövare. I rättsfallet MÖD 2011:1 var verksamhetsutövaren i likvidation vid tiden för handläggningen vid länsstyrelsen, och likvidationen avslutades under handläggningen vid miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade, med hänvisning till 25 kap. 44 § första stycket aktiebolagslagen

(2005:551), att det även efter det att likvidationen avslutats funnits möjlighet att rikta krav mot bolaget som verksamhetsutövare. Vidare fann domstolen att den ansvarsutredning som länsstyrelsen genomfört gav vid handen att det utöver den egentliga verksamheten även förekommit viss exploateringsverksamhet, varför det inte kunde uteslutas att det kunde finnas andra som skulle kunna anses vara verksamhetsutövare. Grund saknades därför att rikta föreläggande om utredning av föroreningsituationen mot fastighetsägaren.

I aktuellt mål har miljökontoret utfört en ansvarsutredning. Av denna framkommer att bolag inom den s.k. Kafak-gruppen bedrivit verksamhet från tidigt 1970-tal till början av 1990-talet. Verksamheten omfattade tillverkning av låg- och högspänningsverk samt ställverksgolv och innefattade en relativt omfattande hantering av trikloretylen. Samtliga bolag i Kafak-gruppen som enligt ansvarsutredningen varit verksamma på aktuell fastighet har avslutats genom konkurs eller likvidation under åren 1999 till 2005. Vidare framgår av ansvarsutredningen att bolaget Essex/Sanmina bedrivit verksamhet på aktuell fastighet innefattande bl.a. kretskortstillverkning under åren 1996/97 till 2004, samt att bolaget fortfarande är aktivt. I utredningen i målet framkommer att användningen av miljöfarliga ämnen i detta bolags verksamhet varit begränsad och inte innefattat användning av trikloretylen.

Mark- och miljööverdomstolen finner med beaktande av ovan redovisade omständigheter att Kafak-gruppen och Essex/Sanmina bedrivit olika typer av verksamheter samt att det nu inte finns någon verksamhetsutövare att rikta ansvaret mot. Det har därför funnits skäl att rikta ansvaret mot fastighetsägaren. Vad gäller övriga förutsättningar i 10 kap. 3 § första stycket miljöbalken instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning att dessa är uppfyllda. Även beträffande tillsynsavgiften delar domstolen underinstansernas bedömning att nämnden haft fog för sitt beslut. Överklagandet ska följaktligen avslås.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det föreligger en diskrepans mellan mark- och miljödomstolens domskäl och dess domslut beträffande den tid inom vilken redovisning av provtagningsprogram ska ha skett. Mot denna bakgrund förtydligas att

den tid som anges i mark- och miljödomstolens domslut, fyra månader från delgivning av detta beslut, ska gälla.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, tekniska rådet Anna-Lena Rosengården samt hovrättsråden Åsa Marklund Andersson (deltar ej i beslutet om prövningstillstånd) och Malin Wik, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-09-28
meddelad i
Östersund

Mål nr M 313-16
M 318-16

KLAGANDE

Fastighetsaktiebolaget Lilium Industri
Esplanaden 23
852 36 Sundsvall

MOTPART

Sundsvalls kommun
Miljönämnden
851 85 Sundsvall

ÖVERKLAGADE BESLUT

Länsstyrelsen i Västernorrlands läns beslut 2016-01-19 ärende nr 505-4672-15,
se **bilaga 1** och beslut 2016-01-19 ärende nr 505-4681-15, se **bilaga 2**

SAKEN

Föreläggande om åtgärder samt uttag av tillsynsavgift enligt miljöbalken
för föroreningsärende, A i Sundsvalls kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar endast Länsstyrelsen i Västernorrlands läns beslut 2016-01-19 ärende nr 505-4672-15 endast på så sätt att tidpunkten för redovisning av provtagningsprogram till tillsynsmyndigheten ska ske senast inom fyra månader från delgivning av detta beslut. Överklagandet i övrigt avslås.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet av Länsstyrelsen i Västernorrlands läns beslut 2016-01-19 ärende nr 505-4681-15
-

Dok.Id 254761

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

INLEDNING OCH BAKGRUND

Genom detta avgörande prövar mark- och miljödomstolen gemensamt två avgöranden från länsstyrelsen. Frågan i mark- och miljödomstolen är om Fastighetsaktiebolaget Liliu Industri (Liliu) vid förvärv av en fastighet i Sundsvalls kommun borde känt till att den varit förorenad och därför i sig kan ha ett sådant efterbehandlingsansvar enligt 10 kap. 3 § miljöbalken. Frågan kan sammanfattas med om den aktuella fastigheten A dels är förorenad och dels om Liliu borde ha upptäckt detta vid förvärvet.

Miljönämnden i Sundsvalls kommun (nämnden) beslutade den 3 december 2014 med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken att förelägga Liliu att inom tre månaer redovisa provtagningsprogram avseende markundersökning vid f.d. bolaget Kafak:s verksamhetsområde på fastigheten A. Enligt beslutet ska undersökningen utformas med syfte att klarlägga föroreningsituationen i mark avseende trikloretylen och andra ämnen som bedöms vara relevanta att undersöka. Nämnden bedömde att utifrån en ansvarsutredning kan ansvar enligt miljöbalken utkrävas av Liliu. Den 10 december 2014 har beslut om avgift för tillsyn enligt miljöbalken tillställts Liliu.

Länsstyrelsen har avslagit Lilius överklaganden. Av beslutet framgår bl.a. att Liliu 2011 förvärvade fastigheten A av Norrporten. Av stadsplan framgår att fastigheten är en industrifastighet och att det enligt länsstyrelsen kan krävas av en presumtiv köpare att denne kontrollerar om miljöfarlig verksamhet bedrivits på fastigheten och att Liliu på detta sätt skulle kunna erhålla information om vilken verksamhet som bedrivits. Vid kontakt med länsstyrelsen hade Liliu kunnat få uppgifter om att en MIFO-undersökning var initierad och att området var potentiellt förorenat. Liliu borde därför ha upptäckt föroreningen. Länsstyrelsen avlsg därför överklagandena.

YRKANDEN M.M.

Lilium har yrkat att besluten upphävs. Lilium har bl.a. anfört att länsstyrelsen och kommunen tolkat 10 kap. 3 § miljöbalken alltför extensivt. Det är fråga om för enskilda betungande lagstiftning med innebörd att det inte får tolkas extensivt till nackdel för enskilda. Lilium gjorde vid förvärvet en mer omfattande undersökning än vad som får anses brukligt. En extern konsult anlätades som inte fann något att anmärka. Inte heller tidigare ägaren, Norrporten, hade kännedom om någon miljöskuld under sitt långa innehav. Då Lilium blev varse om den presumtiva miljöskulden vidtogs tillsammans med Norrporten en undersökning av Sweco. Utredningen har inte påvisat några sannolika allvarliga halter av trikloretylen. Förutsättningar saknas att med stöd av 10 kap. 3 § miljöbalken att ålägga Lilium ansvar.

DOMSKÄL

Miljöbalkens ansvarsbestämmelser bygger på principen att det är förorenaren, d.v.s. verksamhetsutövaren, som betalar. 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 avhjälpas i den utsträckning det kan anses rimligt enligt 10 kap. miljöbalken (2 kap. 8 § miljöbalken). Enligt samma kapitel kan en fastighetsägare ansvara för avhjälpandet om en verksamhetsutövare inte kan utföra eller bekosta det avhjälpande som ska ske enligt kapitlet och då endast under vissa omständigheter som har med förvärvet av fastigheten att göra (10 kap. 3 § första stycket miljöbalken i dess lydelse före 1 augusti 2007). Det avgörande är om fastighetsägaren i samband med förvärvet borde ha upptäckt att fastigheten var förorenad. Bestämmelsen, i tillämplig lydelse, stadgar:

Kan inte någon verksamhetsutövare utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är var och en efterbehandlingsansvarig som förvärvat fastigheten och vid förvärvet känt till föroreningarna eller då borde ha upptäckt dem.

Av utredningen är det enligt mark- och miljödomstolen utrett att den aktuella fastigheten är förorenad och att inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling. Den huvudsakliga frågan för mark- och miljödomstolen är om Lilium i samband med förvärvet av fastigheten borde ha upptäckt att fastigheten

var förorenad. Det avgörande är vad Lilium borde känt till vid förvärvet och prövningen är därför närmast en oaktsamhetsbedömning.

Lagrådet anförde vid bestämmelsens tillkomst att vid bedömningen av om en köpare borde ha upptäckt föroreningarna finns anledning att fästa avseende vid omständigheterna vid köpet. Då köpet av en fastighet kan ingå som ett led i förvärv av en industrirörelse kan omständigheterna vara sådana att köparen inte har praktiska möjligheter att besikta varje i köpet ingående fastighet utan får i betydande utsträckning förlita sig på garantier och utredning som tillhandahålls av säljaren. Ett väsentligt syfte är att få till stånd markundersökningar före förvärv av näringsfastigheter för att på detta sätt få marknadskrafterna att bidra till en bättre miljö (se Prop. 1997/98:45 del 2 s. 120).

Lilium är ett företag i fastighetsbranschen och det innebär att bolaget måste ha förmåga och förutsättningar att genomföra mer ingående undersökningar i samband med ett förvärv av fastigheter. Det har inte framkommit att Lilium förvärvat en pågående rörelse där flera fastigheter ingått. Särskild uppmärksamhet måste ställas på köparen om det är känt att det är en industrifastighet där verksamhet bedrivits. Det kan även ställas som ett rimligt krav på en potentiell köpare att en undersökning görs om vilka tidigare ägare som funnits och vilken verksamhet som bedrivits. Det kan alltså krävas att en förvärvare i syfte att bestämmelsen i 10 kap. 3 § miljöbalken ska få genomslag att mer ingående undersökningar måste företas. Frågan är då om Lilium gjort det i detta fall.

Lilium har anført att en mer än tillräcklig undersökning gjordes innan förvärvet. Domstolen konstaterar att Lilium till stöd för detta åberopat att företaget inför köpet tagit del av dokument benämnt ”Teknisk och miljörelaterad utredning” av Konsulthuset i Luleå AB och uppgifter av säljaren Norrporten AB i samband med förvärvet. Domstolen bedömer uppgifterna på följande sätt. Vad först gäller den utredning som upprättats av Konsulthuset i Luleå AB framgår att undersökningen avser flera fastigheter men informationen är ytterst knapphändig och av projektinformationen i detta dokument framgår att konsultens utredning inte varit särskilt omfattande. De uppgifter som lämnats av säljaren Norrporten om att inga

krav grundade på miljöbalken eller motsvarande äldre miljölagstiftning framställts före tillträdesdagen är enligt mark- och miljödomstolen just enbart en utfästelse och kan inte ges den betydelsen att Lilioms undersökningsplikt i fråga om vilken verksamhet som bedrivits på fastigheten skulle mildras. Lilium har alltså inte bort nöja sig med dessa uppgifter.

I detta fall menar domstolen att det vid undersökningar av fastigheten vid förvärvet skulle ha uppmärksammats att fastigheten var förorenad. Utifrån omständigheterna i detta fall och vad länsstyrelsen uppgett om att uppgifterna om tidigare verksamhet på fastigheten varit kända borde Lilium genom undersökningar att fastigheten var förorenad. Detta alltså även med beaktande av utredning som Lilium i domstol åberopat att de tagit del av inför förvärvet.

Sammantaget menar mark- och miljödomstolen att Lilium skulle ha gjort mer ingående undersökningar med och borde ha upptäckt föroreningarna. Att Lilium efter förvärvet vidtagit egna utredningsåtgärder kan inte medföra någon annan bedömning vid den s.k. ”borde-bedömningen”. Mark- och miljödomstolen ansluter sig i övrigt till de bedömningar och överväganden som länsstyrelsen har gjort. Detta innebär att besluten som nämnden ursprungligen fattat har varit såväl lagligen grundade som motiverade (jfr bl.a. angående föreläggande att genomföra markundersökningar MÖD 2011:1). Överklagandena ska därför avslås men genomförandetidpunkten för redovisning ska ändras så att de ska ske inom tre månader från det att detta beslut vunnit laga kraft.

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

Överklagande senast den 19 oktober 2016. Prövningstillstånd krävs

Christian Malmqvist

I domstolens avgörande har deltagit hovrättsassessorn Christian Malmqvist och tekniska rådet Lars-Gunnar Sjölund.