

2012-04-03

Vägledning om värdeökning i ansvarsutredningar

Det är vanligt att handläggare på både länsstyrelser och kommuner upplever det svårt att utreda och ta ställning till om värdeökning föreligger enligt 10 kap. 5 § miljöbalken (i dess lydelse före den 1 augusti 2007) i ansvarsutredningssammanhang.

Den här vägledningen innehåller information om när värdeökning ska utredas och hur utredningen ska redovisas. Samverkansgruppens slutsatser baseras på en granskning av elva ansvarsutredningar från olika länsstyrelser och kommuner, vilka samtliga betecknas som godkända av Naturvårdsverket.



Foto: MostPhotos

Sammanfattning

Tillsynsmyndigheten måste ta ställning till värdeökningsfrågan och motivera sitt ställningstagande i varje ansvarsutredning.

Utgångspunkten är att om en fastighet förvärvats för marknadsmässigt pris, utan kännedom om föroreningsituationen, så blir det inte fråga om värdeökning. Om fastigheten däremot förvärvats till ett pris som justerats med hänsyn till föroreningsituationen, måste frågan om värdeökning utredas närmare.

Till den del efterbehandlingen medför en förädling av fastigheten är utgångspunkten att kostnader för detta måste bäras av annan än staten.

Inledning

Det har kommit till samverkansgruppens kännedom att många handläggare på länsstyrelser och kommuner upplever det komplicerat att i ansvarsutredningssammanhang utreda och ta ställning till om värdeökning föreligger enligt 10 kap. 5 § miljöbalken (i dess lydelse före den 1 augusti 2007). Samverkansgruppen vill därför genom nedanstående slutsatser och frågeställningar underlätta handläggarnas arbete. Samverkansgruppens slutsatser baseras på en granskning av elva ansvarsutredningar från olika länsstyrelser och kommuner, vilka samtliga betecknas som godkända av Naturvårdsverket.

Samverkansgruppen konstaterar inledningsvis att det är viktigt att behandla värdeökningsfrågan i varje ansvarsutredning. En behandling av värdeökningsfrågan innebär att ställning måste tas till om värdeökning föreligger eller ej och att detta ställningstagande måste motiveras. Visar det sig att ett ansvar för värdeökning är aktuellt måste motiveringen också innehålla ett belopp.

När och hur ska värdeökningsregeln tillämpas?

Av 10 kap. 5 § miljöbalken framgår att den som äger en fastighet som efterbehandlas, trots frihet från det så kallade efterbehandlingsansvaret, kan förpliktas att i skäligen utsträckning svara för kostnader som motsvaras av den värdeökning på fastigheten som efterbehandlingen medför. Det finns inget i miljöbalken eller dess förarbeten som anger när eller hur denna värdeökning ska beräknas. Inte heller i övrigt finns något konkret uttalat kring detta, se vidare nedan under rubriken 'Rättsliga förutsättningar'.

Ej värdeökning vid marknadsmässigt pris

Såvitt samverkansgruppen erfar har Naturvårdsverket generellt sett godtagit att en fastighet som förvärvats till marknadsmässigt pris, utan justering för föroreningsförekomst, inte kommer att öka i värde efter det att saneringen genomförts. Fastigheten återfår bara så att säga genom saneringen sitt rätta värde, vilket motsvarar det marknadsmässiga pris som fastighetsägaren betalade vid förvärvet.

För att avgöra om den erlagda köpeskillingen är marknadsmässig och utan justering för föreningssituationen kan exempelvis följande frågor besvaras:

- När och till vilken köpeskillig förvärvades fastigheten som är aktuell för efterbehandling?
- Visste fastighetsägaren om föreningssituationen vid förvärvstidpunkten? Be eventuellt om att få se köpekontraktet.
- Vid vilka tidpunkter och för vilka köpeskillingar har fastigheten tidigare förvärvats?
- Vid vilka tidpunkter och för vilka köpeskillingar har fastigheterna i närområdet förvärvats?
- Hur förhåller sig köpeskillingen för fastigheten och dess omkringliggande fastigheter till taxeringsvärdena för fastigheterna?
- Vid jämförelse mellan fastigheter i närområdet måste självfallet hänsyn tas till dess olika taxeringsvärden, planläggning, byggnader, förvärvsdatum, arealer m.m.

Värdeökning vid marknadsmässigt pris

Utgångspunkten, att ett marknadsmässigt pris inte medför ett ansvar för värdeökning, gäller naturligtvis bara under förutsättning att fastigheten inte på något sätt förädlas genom saneringen, till exempel från industriändamål/mindre känslig markanvändning till bostadsändamål/känslig markanvändning. Om fastigheten förädlas genom efterbehandlingsåtgärden, måste den del av efterbehandlingen som medför en förädling av fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

Värdeökning vid ej marknadsmässigt pris

Om tillsynsmyndigheten gör bedömningen att fastigheten inte har förvärvats till ett marknadsmässigt pris, utan ett pris som är justerat med avseende på föreningssituationen, måste en bedömning göras av om en efterbehandling av fastigheten kommer att medföra en värdeökning. Förvärvspriset får då ställas i relation till det uppskattade marknadsvärde som fastigheten antas ha direkt efter det att saneringen är genomförd. Här kan det vara aktuellt att låta till exempel en mäklare som känner till området uttala sig om ett förväntat värde efter saneringen. Föreligger då en påtaglig skillnad mellan förvärvspriset före saneringen och ett förväntat värde efter saneringen finns anledning att överväga om ansvar för värdeökning ska utkrävas i enlighet med reglerna i 10 kap. 5 § miljöbalken.

Några frågor som kan vara till hjälp

Följande frågor kan vara till hjälp för att bedöma om värdeökning föreligger:

- Har fastigheten köpts till ett marknadsmässigt pris?
- Är fastigheten av den karaktären att värdet kan bedömas öka markant i pris efter en sanering? Beror mycket på var fastigheten är belägen någonstans.
- Är det troligt att fastighetens framtida användning kommer att förändras med anledning av saneringen?
- Har kommunen planlagt fastigheten för annan användning i framtiden?

Rättsliga förutsättningar

Av 10 kap. 5 § miljöbalken framgår att den som äger en fastighet som efterbehandlas, trots frihet från det så kallade efterbehandlingsansvaret, kan förpliktas att i skälig utsträckning svara för kostnader som motsvaras av den värdeökning på fastigheten som efterbehandlingen medför.

10 kap. 5 § miljöbalken är mycket kort kommenterad i miljöbalkspropositionen (prop. 1997/98:45, del 2, s. 121). Där sägs att det i vissa fall kan te sig oskäligt att den som äger en fastighet skall kunna tillgodogöra sig en värdeökning som beror på en efterbehandling som har bekostats med allmänna medel. Fastighetsägaren skulle kunna göra en obehörig vinst. Av propositionen framgår också att bestämmelsen bör tillämpas med försiktighet och att bevisbördan för värdeökningen ligger på den som påstår att värdeökningen har skett.

I doktrin har frågan om värdeökning inte behandlats i någon större omfattning, till exempel framgår i princip inte något som är till ytterligare hjälp för bedömning av värdeökningsfrågan av Miljöbalken – En kommentar, Bjällås m.fl., som behandlar paragrafen på sidan 10:29 i del 1, supplement 7, juli 2008.

Jan Darpö har dock behandlat frågan om värdeökning något mer utförligt i 'Eftertanke och förutseende – En rättsvetenskaplig studie om ansvar och skyldigheter kring förorenade områden' samt i rapport 5242 'Om ansvar för miljöskulder i mark och vatten – Miljöbalkens regler om skyldigheter och ansvar för förorenade områden, Naturvårdsverket januari 2003. Jan Darpös uppfattning däri är att värdeökningsregeln i praktiken kommer att tillämpas typiskt sett när det är fråga om fastighetsbolag som sitter på förorenade områden i attraktiva lägen, och där det skulle framstå som stötande att det allmänna skulle bekosta efterbehandlingen. Han förordar dock en annan beräkningsmodell än den ovan angivna, som i korthet innebär en jämförelse mellan det reella marknadsvärdet före respektive efter genomförd efterbehandling.

Länsstyrelsernas juristsamverkansgrupp för ebh-frågor

Caroline Wall, Länsstyrelsen i Västmanlands län
Christine Andersson, Länsstyrelsen i Skåne län
Henrik Svensson, Länsstyrelsen i Jönköpings län
Klas Köhler, Länsstyrelsernas tillsynsamordnare
Sofie Hermansson, Statens geotekniska institut
Ulrika Prytz, Länsstyrelsen Västernorrland