



## Värdeökning av fastighet på grund av sanering av föroreningar

Detta dokument innehåller information till dig som fastighetsägare om:

- varför det kan ske en ökning av värdet på din fastighet i samband med en sanering och
- varför du i vissa fall kan behöva stå för den värdeökningen när staten går in och finansierar saneringen.

Har du frågor eller funderingar som inte besvaras av denna information är du välkommen att kontakta din länsstyrelse.

### Varför uppstår det en värdeökning när det görs en sanering?

En fastighet som är förorenad kan ha begränsningar i hur fastigheten kan och får användas. Det är exempelvis vanligt att det blir högre kostnader om det ska grävas eller byggas på en förorenad fastighet. Detta eftersom hänsyn måste tas till att arbetena inte ska sprida föroreningarna eller förhållandena ändras så att föroreningar utgör en större risk för människors hälsa eller miljön jämfört med innan arbetena. Föroreningarna kan också behöva tas om hand vid arbetena genom att de exempelvis transporteras till en deponi som kan ta emot de förorenade massorna.

En föroreningskada kan alltså innebära en belastning för din fastighet. Vid en sanering minskas den belastningen, vilket i de flesta fall innebär att fastigheten får ett högre värde. En saneringsåtgärd kan därmed ge en värdeökning på din fastighet, vilket kan ge en ekonomisk vinst för dig som fastighetsägare om det är någon annan än du som betalar för saneringen.

### Varför ska jag som fastighetsägare betala en eventuell värdeökning när någon annan sanerar?

I grunden är det den som orsakat en förorening som är skyldig att återställa skadan som föroreningarna innebär. Finns det ingen ansvarig som bekostar saneringen kan staten gå in och betala. Staten gör det utifrån det allmännas bästa, för att minska riskerna som föroreningarna utgör mot människors hälsa och miljön.

När staten går in och betalar för saneringen är det dock viktigt att det inte görs på ett sätt så att det blir en ekonomisk vinst för den som äger den förorenade fastigheten. För att undvika detta står det därför i den svenska miljölagstiftningen (miljöbalken) att en fastighetsägare i skälig omfattning kan behöva stå för den

värdeökning som sker vid en sanering (se faktarutan nedan för exakt formulering av bestämmelsen).

**Miljöbalken 10 kap. 9 §**

*Den som äger en fastighet där avhjälpande åtgärder vidtas kan trots frihet från ansvar enligt 2 eller 3 § förpliktas att i skälig utsträckning svara för kostnader som motsvaras av den värdeökning på fastigheten som åtgärderna medför*

### Vad menas med skälig omfattning?

Vad som är skälig omfattning är en tolkningsfråga. Naturvårdsverket och länsstyrelsernas jurister har tittat på frågan och kommit fram till nedanstående vägledande punkter för bedömningen av vad som är skäligt i dessa fall:

- **Har fastighetsägaren köpt fastigheten till marknadsmässigt pris är det inte skäligt för fastighetsägaren att betala någon värdeökning.**  
När fastighetsägaren köpte fastigheten fanns kanske inte kännedom om att den är förorenad eller så gjordes ingen prisjustering på grund av föroreningarna. Fastighetsägaren gör ingen obehörig ekonomisk vinst på grund av att fastigheten saneras och då är det inte skäligt att de ska betala för en eventuell värdeökning.
- **Om fastigheten köptes billigare för att den är förorenad, så kan det vara skäligt att fastighetsägaren bekostar värdeökningen eller del av värdeökningen.**  
Om köpeskillingen på fastigheten sattes ned i jämförelse med marknadsvärdet på grund av att den är förorenad så är det tydligt att det fanns kännedom om att fastigheten är förorenad. Fastighetsägaren kan då behöva bekosta värdeökningen eller del av värdeökningen, då de annars gör en obehörig ekonomisk vinst på grund av att fastigheten saneras.
- **En fastighet som överlåtits till ägaren genom arv eller gåva kan behöva bekosta värdeökning i skälig omfattning.**  
I de fall en fastighetsägare har fått fastigheten i gåva eller genom arv kan det vara skäligt för fastighetsägaren att bekosta en eventuell värdeökning om det fanns kännedom om att fastigheten är förorenad vid tillfället för förvärvet. Fanns det däremot inte kännedom om att fastigheten är förorenad talar det för att det inte sker en obehörig ekonomisk vinst och det är i de fallen inte skäligt för fastighetsägaren att bekosta eventuell värdeökning.

## Hur gör myndigheterna bedömningen av om jag ska betala värdeökning?

Först görs en oberoende värdering av din fastighet av en auktoriserad värderingsman. Värderingen ska visa hur stor värdeökningen blir när fastigheten saneras. Detta innebär att det görs en jämförelse mellan uppskattat värde på fastigheten före och efter saneringen. Värderaren ska också ta fram uppgifter om köpeskilling (eller värde vid gåva eller arvskifte), marknadsvärde vid tidpunkten för förvärvet och om det fanns kännedom om att fastigheten är förorenad. Den oberoende värderaren anlitas av huvudmannen, som är den som ansvar för genomförandet av saneringen. Huvudmannen kan söka bidrag för att bekosta värderingen.

Utifrån den oberoende värderingen tar sedan huvudman och Länsstyrelsen ställning till om fastigheten har förvärvats (genom köp, gåva eller arv) till ett nedsatt pris på grund av att den var förorenad och om de planerade saneringsåtgärderna ger en värdeökning. Om så är fallet gör huvudmannen och länsstyrelsen en bedömning av vad den obehöriga ekonomiska vinsten som du som fastighetsägare gör och vad du därför behöver betala. Bedömningen ska motiveras så att du som fastighetsägare förstår hur huvudmannen och länsstyrelsen kommit fram till beloppet, och du har möjlighet att ha synpunkter på beloppet.

För att huvudmannen ska kunna söka statlig finansiering för saneringen måste det skrivas ett avtal/överenskommelse mellan dig som fastighetsägare och huvudmannen om att du kommer stå för belopp som bedömts vara den obehöriga ekonomiska vinsten. I avtalet bör det framgå hur stort beloppet är, när du förväntas betala och hur. Avtalet/överenskommelsen skickas sen in tillsammans med ansökan om stöd till Länsstyrelsen.

## Varför ska jag betala för detta?

Om det bedöms ske en obehörig ekonomisk vinst vid en statligt finansierad sanering så krävs det att du som fastighetsägare går in och betalar det beloppet för att statliga pengar ska kunna sökas och beviljas för saneringen. Detta innebär alltså att om du inte går med på att betala den obehöriga ekonomiska vinsten så kommer saneringen inte kunna genomföras.

Detta innebär att de risker som finns för människors hälsa och miljön finns kvar. Sker det en spridning av föroreningar från din fastighet kan det också innebära att du måste göra skyddsåtgärder för att förhindra spridningen. Det är också viktigt att komma ihåg att om du vill göra några arbeten på din fastighet (exv. grävning) är du skyldig att anmäla det till tillsynsmyndigheten (vanligen kommunen eller Länsstyrelsen), och det kan då ställas krav på dig att ta hand om föroreningarna som påverkas av det arbete som du ska göra. Skulle du vilja sälja din fastighet så kan det också bli svårare på grund av att den är förorenad.