



Förorenad mark — syns inte men finns
om problematiken med förorenad mark och ansvar vid fastighetsöverlåtelse

- 
- A large, steep, reddish-brown earthen embankment, likely a quarry or a large-scale construction site. The soil is a deep red color, suggesting iron-rich soil. At the top of the embankment, there is a line of trees with sparse green leaves. A person wearing a dark jacket and blue jeans stands at the base of the embankment, providing a sense of scale. The person is looking towards the camera.
- Det finns 80 000 misstänkt förorenade platser i Sverige!
 - Vad händer om jag köper en förorenad fastighet?
 - Kan jag köpa på mig ansvar?
 - Undersökningsplikten?
 - Vad gör jag om jag upptäcker att en fastighet är förorenad?
 - Var hittar jag mer information?

INNEHÅLL

1.	Bakgrund	4
2.	Vem gör vad?	5
3.	Från kartläggning till åtgärd	6
	Registrering och prioritering	6
	Undersökningar	7
	Åtgärder	8
4.	Ansvar	9
	Förorenaren	9
	Fastighetsägaren - ansvar som förorenare	9
	Fastighetsägaren - förvärvsansvar	9
	Answarets omfattning	10
5.	Fastighetsmäklarens ansvar	11

Utgiven av länsstyrelserna i Gotlands-, Västmanlands-, Södermanlands-, Stockholms-, Örebro- och Uppsala län.

Text: Länsstyrelsen och SGU.

Redaktör: Mattias Vejlens, Länsstyrelsen på Gotland.

Foto: Länsstyrelsen.

Layout: Lars Bäckman, Länsstyrelsen på Gotland.

Upplaga: 5000 ex

ISBN:978-91-978237-1-5

Skriften kan också hämtas i PDF-format från respektive länsstyrelses hemsida.

Omslagsfoto: Sanering av gammal bensinstation i Svartbäcken, Uppsala.

Foto insidan: Röd fyr täkt, Latorp, Örebro län.

BAKGRUND

Miljöarbetet i samhället har under senare tid gjort stora framsteg. Kunskapen om hur vi påverkar vår miljö har ökat hos både industrier och allmänhet. Målet för miljöarbetet i Sverige är att vi till nästa generation ska kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. För detta arbete har riksdagen beslutat om 16 nationella miljömål. Ett av målen, Giftfri miljö, anger att miljön ska vara fri från ämnen och metaller som skapats i eller utvunnits av samhället och som kan skada människors hälsa eller miljön.

För att det ska vara möjligt att uppnå miljömålet måste gamla miljöskador kartläggas och i vissa fall åtgärdas. Sveriges länsstyrelser har lokaliserat cirka 80 000 platser som misstänks vara förorenade. Det är viktigt att kunskapen om dessa områden ökar, så att åtgärder kan vidtas för att minska risken för skador på människa och miljö. Eftersom det är så många platser görs en

prioritering av vilka platser som ska undersökas och gå vidare till åtgärd. Åtgärder för enbart de värst förorenade områdena beräknas ta cirka 40 år i anspråk och kosta minst 45 miljarder kronor.

Miljöfarliga ämnen har hamnat i miljön genom olika typer av verksamhet och mänsklig aktivitet, det kan vara allt från större industriell verksamhet till läckande villaoljecisterner. De ämnen som hamnat i miljön blir ofta kvar där under lång tid om vi inte gör något. Vid för höga halter kan människor eller miljön också ta skada. För att vi och kommande generationer ska kunna leva i en hälsosam miljö räcker det inte med att åtgärda dagens utsläpp utan vi måste också ta hand om gamla miljöskador.

Fole mekaniska, Visby ca 1905.



VEM GÖR VAD?

Industrier eller andra verksamheter som har förorenat ett område är ansvariga för att platsen undersöks och åtgärdas så att människors hälsa och miljön inte kommer till skada. Även fastighetsägare kan under vissa förhållanden vara ansvarig för ett förorenat område.

Som ägare av en fastighet på ett eventuellt förorenat område finns det, förutom upplysningsplikten vid en eventuell försäljning, några saker som är viktiga att tänka på. Om en förorening upptäcks är man enligt lag skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om detta. Vid arbeten inom ett förorenat område måste man ofta lämna in en anmälan till tillsynsmyndigheten innan man startar arbetet. Det är i de flesta fall kommunens miljönämnd som är tillsynsmyndighet.

Vid markarbeten bör man vara uppmärksam på lukt eller avvikande färgskiftningar. Den som exploaterar ett förorenat område är ansvarig att vidta skyddsåtgärder eftersom föroreningssituationen kan förvärras genom spridning till exempel vid ovarsam grävning eller muddring. Det är därför viktigt att försiktighet iakttas vid markarbeten i förorenade områden. För de som arbetar i ett förorenat område kan föroreningarna också innebära en direkt hälsorisk.

Kommunerna har olika roller i samband med förorenade områden. Miljönämnden bedriver tillsyn över de flesta objekten. Byggnadsnämnden beslutar i planärenden och tekniska nämnden kan vara huvudman för undersökningar och åtgärder på egna kommunala objekt som behöver saneras.

För en del områden finns ingen som kan göras ansvarig för undersökningar eller saneringar. Bolaget som orsakat föroreningen kan exempelvis ha gått i konkurs eller så är föroreningen mycket gammal. För dessa objekt kan kommunen söka särskilda statliga bidrag för undersökning och sanering. Det är enbart områden med mycket stora risker som kan få statliga bidrag.

Länsstyrelserna är också tillsynsmyndighet för en del förorenade områden. Länsstyrelserna har till uppgift att lokalisera potentiellt förorenade områden och genomföra riskklassningar av nedlagda verksamheter. Länsstyrelserna ansvarar även för bidragsansökningar från kommunerna till sanering av förorenade områden där ansvar saknas, för uppföljningen av genomförda projekt samt att hålla databasen över förorenade områden aktuell.

Under och efter en sanering av tidigare bensinmack. Svartbäcken i Uppsala.



FRÅN KARTLÄGGNING TILL ÅTGÄRD

Registrering och prioritering

För att hantera alla de närmare 80 000 misstänkt förorenade platser som länsstyrelserna har pekat ut har Naturvårdsverket utvecklat en metod för att prioritera de mest angelägna objekten.

Alla identifierade platser registreras i en databas hos länsstyrelserna. På de platser där det förekommit verksamheter som man av erfarenhet vet kan orsaka markföroreningar görs en platsspecifik riskklassning. Klassningen görs utifrån vilken risk området kan utgöra för människor och miljö. Klass 1 och 2 innebär mycket stor respektive stor risk och klass 3 och 4 innebär måttlig respektive liten risk. Länsstyrelserna har riskklassat ca 17 000 platser i Sverige. För närvarande finns det 1400 platser där risken bedöms som mycket stor (riskklass 1). Områden med hög riskklass (1 och 2) bör undersökas mer noggrant genom markundersökningar och provtagningar.

Platser där riskerna bedöms som måttliga eller låga (klass 3 och 4) prioriteras normalt inte för vidare undersökningar eller åtgärder. Ändrar man markanvändningen på dessa objekt kan det dock bli aktuellt med undersökningar. Det kan också komma fram nya uppgifter som gör att riskklassningen kan ändras.

Uppgifterna i länsstyrelsernas databas används även som underlag i andra typer av ärenden som t.ex. fastighetsöverlåtelse, tillsyn, tillståndsprövning, fysisk planering, grävarbeten mm.

Alla identifierade förorenade platser registreras i en databas hos länsstyrelserna och för vissa områden görs en riskklassning.



Undersökningar

Undersökningar görs för att ta reda på om det finns föroreningar på ett område och om dessa utgör någon risk för människors hälsa och miljö. Undersökningar utförs ofta stegvis och inleds med en översiktlig undersökning för att ta reda på om området är förorenat. Det som kan undersökas är såväl mark och grundvatten som byggnader, ytvatten och sediment.

Visar det sig att området är förorenat behövs i de flesta fall ytterligare undersökningar innan olika åtgärdsalternativ kan utredas. Utredningarna behöver göras av en erfaren konsult då goda kunskaper om bl.a. kemikalier, geologi och hydrologi krävs.

Jordprover tas och analyseras. Visar det sig att området är förorenat kan nästa steg vara att prover tas på grundvattnet, ytvattnet, byggnader och sediment.



Åtgärder

Det finns många olika åtgärder att ta till för att sanera ett förorenat område. Vilken åtgärd som är lämpligast bedöms från fall till fall. Det kan ta lång tid från det att ett förorenat område upptäcks till att platsen blir sanerad. Saneringar är oftast mycket kostsamma.

Den vanligaste åtgärden är att man gräver upp och transporterar bort de förorenade massorna till en deponi eller en anläggning där man behandlar eller renar dem. Man kan också rena massorna på plats med olika metoder. Valet av åtgärd är beroende av vilken typ av förorening det rör sig om.

Förorenade massor grävs upp och transporteras till depå för rening, men kan också saneras på plats. Bilder från sanering av bensindepå, gamla A7 området, Visby samt från Silvergruvans vaskverk, Örebro län.



ANSVAR

Förorenaren

I miljöbalken regleras ansvaret för förorenade områden. Lagstiftningen vilar på principen om att det är förorenaren som betalar - Polluter Pays Principle. Det är i första hand den som har orsakat en förorening (verksamhetsutövaren) som har ansvaret för att denna åtgärdas. I andra hand svarar fastighetsägaren. Fastighetsägaren kan bli ansvarig i framförallt två olika situationer – dels som förorenare och dels som förvärvare av en förorenad fastighet.

Fastighetsägaren – ansvar som förorenare

Under vissa förutsättningar är även en fastighetsägare ansvarig trots att denne inte aktivt bedriver någon verksamhet. Om avfall, tunnor med kemikalier eller liknande förvaras på en fastighet ses förvaringen som en miljöfarlig verksamhet (förvaringsfall) om den riskerar att skada människor eller miljön. Fastighetsägaren betraktas då som verksamhetsutövare. Detta innebär att denne måste vidta de skyddsåtgärder som behövs för att undvika skador till följd av förvaringen, som till exempel att frakta bort det skadliga ämnet. Om en skada redan uppkommit kan fastighetsägaren bli ansvarig för att efterbehandla området.

Ansvaret gäller oberoende av när fastigheten förvärvades och kvarstår så länge fastighetsägaren äger marken.



Om förvaringen dessutom har orsakat en skada i miljön, kan dock fastighetsägaren bli ansvarig för efterbehandlingsåtgärder även efter att fastigheten sålts.

Fastighetsägaren - förvärvsansvar

Vid ett förvärvsansvar krävs det inte att en fastighetsägare har bidragit till föroreningen för att ett ansvar ska uppstå - det räcker med att äga ett förorenat område. Men ansvaret är begränsat. Fastighetsägarens ansvar är sekundärt och kan bara bli aktuellt när det inte finns någon verksamhetsutövare som kan bekosta nödvändiga åtgärder. Det är vidare bara den fastighetsägare som vid förvärvet av fastigheten kände till föroreningen eller då borde ha upptäckt den som kan bli ansvarig. Om det är en privatbostad som förvärvas ansvarar endast den som kände till föroreningen. Ansvaret är också begränsat bakåt i tiden. Det är bara förvärv efter 1 januari 1999 som kan ge upphov till ansvar, även om föroreningen kan ha ägt rum tidigare.

Med förvärv av fastighet likställs förvärv av tomträtt. Med förvärv menas köp, byte eller gåva, tillskott till bolag eller förening eller utdelning eller skifte från ett bolag eller förening. Om ett förvärv sker på något annat sätt, till exempel genom arv eller fastighetsreglering, så gäller inte bestämmelsen om fastighetsägarens ansvar.

Fastighetsägarens ansvar finns kvar även efter det att fastigheten har sålts. Detta innebär att det kan finnas flera fastighetsägare, såväl nuvarande som tidigare, som är ansvariga för att efterbehandla ett förorenat område. Dessa fastighetsägare har ett delat ansvar för att risken med föroreningen åtgärdas.

Lagstiftningen vilar på principen att det är i första hand den som har orsakat en förorening som har ansvaret för att denna åtgärdas.

Answarets omfattning

Answaret som verksamhetsutövare eller fastighetsägare innebär att i skälighets omfattning utföra eller bekosta undersökningar och efterbehandlingsåtgärder av det förorenade området. En avvägning ska göras i varje enskilt fall för att bedöma answarets omfattning. Som utgångspunkt för bedömningen ligger att undersökningar och åtgärder måste vara miljömässigt motiverade. Answaret kan sedan jämkas till viss del eller till och med ner till noll. En grund för jämkning är till exempel om föreningen ägt rum långt tillbaka i tiden. Bedömningen är objektiv, det vill säga den enskildes ekonomiska förhållanden ska inte beaktas.

Även om en fastighetsägare inte har bedömts som ansvarig för undersökningar eller åtgärder kan denne likväl få bekosta den värdeökning av fastigheten som en genomförd sanering medför.



Vid förvärv av en privatbostad ansvarar endast den som kände till föreningen. Answaret är också begränsat bakåt i tiden. Det är bara förvärv efter 1 januari 1999 som kan ge upphov till ansvar, även om föreningen kan ha ägt rum tidigare.

FASTIGHETSMÄKLARENS ANSVAR

Vid försäljning av en fastighet upprättas köpekontrakt, köpebrev och andra handlingar som binder köparen och säljaren vid avtalet om överlåtelsen. Parterna ses i köprättslig mening som huvudsakligen jämställda. Köparens undersökningsplikt motsvaras av en skyldighet hos säljaren att upplysa om de fel och brister som fastigheten belastas av och som säljaren känner till eller borde ha känt till. Vid de flesta försäljningar där säljaren är en privatperson tar säljaren kontakt med en fastighetsmäklare i syfte att underlätta försäljningen och reda ut övriga praktiska detaljer. Trots att uppdraget ges av säljaren är dock fastighetsmäklaren enligt god fastighetsmäklarsed skyldig att agera opartiskt och se till att både säljaren och köparen fullgör sina förpliktelser gentemot varandra. Om mäklaren har kännedom om en omständighet som innebär att fastigheten avviker från vad som avtalats är mäklaren skyldig att upplysa parterna om omständigheten. Om mäklaren inte upplyser parterna om sådana oegentligheter finns risk att mäklaren meddelas varning av Fastighetsmäklarnämnden med fara att mäklaren förlorar registrering som fastighetsmäklare. Det har i praxis också förekommit att mäklare pådragit sig skadestånd genom att inte informera om tveksamheter inför fastighetsförvärv.

Om fastigheten kraftigt avviker från vad som avtalats föreligger fel i fastighet och då kan köpet gå åter eller prisnedsättning göras. Ett fel kan vara av antingen konkret eller abstrakt art och en förorening torde vara ett fel av den senare typen, men praxis har än så länge inte gett svar på den frågan. Om en säljare medvetet utnyttjar en köparens okunskap om att den mark som ska säljas är förorenad bör alltså grund för hävning eller prisnedsättning finnas. Har även mäklaren fått kännedom om att marken är förorenad så måste mäklaren föra informationen vidare till köparen.

Vid sidan av det köprättsliga ansvaret ställs, som tidigare framförts i denna skrift, enligt 2 och 10 kap miljöbalken

Köparens undersökningsplikt motsvaras av en skyldighet hos säljaren att upplysa om de fel och brister som fastigheten belastas av och som säljaren känner till eller borde känna till.

köpare och säljare inför än större krav på undersöknings- och upplysningsansvar när misstänkt förorenade fastigheter ska säljas. En köpare bör i enlighet med dessa bestämmelser åtminstone göra någon form av utredning eller en enklare provtagning av mark och grundvatten innan köpet ingås för att försäkra sig om att köpet inte medför ett saneringsansvar. Det är högst sannolikt att ett agerande i linje med god fastighetsmäklarsed inte begränsas till upplysningar om endast köprättsliga hinder och en mäklare gör därför klokt i att även informera köpare om att provtagning av mark och grundvatten är lämpliga försiktighetsåtgärder när förorenad mark står till försäljning. På erfarenhetsmässiga grunder kan ett saneringsansvar, i faktisk saneringskostnad räknad, uppgå till flera miljoner kronor. Ett skadestånd för en mäklare på grund av bristfälliga upplysningar skulle troligen kunna ställas i relation till de höga merkostnader som köparen pådrar sig genom förvärvet.





Ett förorenat område är en plats som är så förorenad att den kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. På ett sådant område överskrider halterna av en förorening den lokala bakgrundshalten, det vill säga halten av ett ämne som förekommer naturligt i omgivningen. Området kan utgöras av mark, vatten, sediment och/eller byggnader.

Med denna broschyr vill Länsstyrelserna beskriva arbetet med förorenade områden och hur resultaten av detta arbete kan påverka den som idag förmedlar, köper eller säljer en fastighet som misstänks vara eller är förorenad.

Mer information

Miljökontoret i kommunen är ofta tillsynsmyndighet och den man först vänder sig till om man upptäcker ett förorenat område.

Länsstyrelserna har en databas med alla misstänkt förorenade områden. På länsstyrelsens hemsida finns också mer information om läget i ditt län och användbara länkar till andra myndigheter.



Länsstyrelserna

Denna folder är en samproduktion mellan Länsstyrelserna i Gotlands-, Västmanlands-, Södermanlands-, Stockholms-, Örebro- och Uppsala län.

www.lansstyrelsen.se