



Förändringar i praxis rörande ansvaret för
fastighetsförvärvare och exploatörer

Advokat Anders Linnerborg, Setterwalls Advokatbyrå i Malmö



3 § Om det inte finns någon verksamhetsutövare som kan utföra eller bekosta det avhjälpande av en föreningskada som skall ske enligt bestämmelserna i detta kapitel, är var och en som förvärvat den förenade fastigheten ansvarig, om förvärvaren vid förvärvet kände till föreningen eller då borde ha upptäckt den. I fråga om en förenad byggnad eller anläggning gäller detsamma den som förvärvat den fastighet där byggnaden eller anläggningen är belägen. Med förvärv av fastighet likställs förvärv av tomträtt.

Om förvärvet avsåg en privatbostadsfastighet enligt [2 kap. 13 §](#) inkomstskattelagen (1999:1229) ansvarar endast den förvärvare som vid förvärvet kände till föreningen.

[Första](#) och [andra styckena](#) gäller inte förvärv som en bank eller ett kreditmarknadsföretag gör för att skydda en fordran enligt [7 kap. 3 §](#) lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.

Vid tillämpningen av denna paragraf skall med förvärv avses

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till ett bolag eller en förening, eller
3. utdelning eller skifte från ett bolag eller en förening. Lag (2007:660).



Allmänna aspekter på fastighetsägaransvaret

Omfattas inte av Polluter Pays Principle

Utgår i högre grad från civilrättsliga dispositioner och bedömningar

Svårare att kvalificera och kvantifiera



Vilka krav kan ställas på fastighetsägaren med utgångspunkt från 10 kap 4 § MB?



Vilken betydelse har avtal mellan olika fastighetsägare?



Hur långtgående är fastighetsägarens undersökningsplikt?

Jämförelser med JB?



På vilka grunder skall ett solidariskt ansvar fördelas mellan flera fastighetsägare ?



Var går gränsen mellan fastighetsägaransvar och VU-ansvar?



Kustbostäder i Oxelösund AB ./. JM Värmdöstrand
MÖD Mål 4724-09



Kustbostäder yrkade i målet att miljödomstolen skulle fastställa att JM, vid en prövning av solidariskt ansvar enligt 10 kap. 6 § miljöbalken, ensamt ska svara för kostnaderna för efterbehandlingen av fastigheten i förhållande till Kustbostäder.



Parterna enades i MD om att avgöra frågan Kustbostäders ställning som VU genom mellandom



MD: Miljödomstolen anser att även om ett avhjälpande under arbetets gång medför tillfällig ökad förorening är det inte den form av verksamhet som omfattas av 10 kap. 2 § miljöbalken.



MÖD: Den som vidtar enstaka åtgärd som orsakar miljöskada ska anses som VU

De åtgärder som Kustbostäder vidtagit har medfört att föroreningar frigjorts och spridits till omgivningen

Kustbostäder har bidragit till att belastningen av föroreningarna ökat och alltså ska de anses vara att anse som VU enligt definitionen i 10 kap 2 § MB



Vilka slutsatser kan vi dra av denna dom?



Nacka tr Miljödomstolen mål M 710-09

Göran Henriksson ./ Lst Gotlands län

2010-03-19 MÖD ej PT



Förvärv av villafastighet efter 1/1 1999

Impregneringsverksamhet CCA förening

Föreningarna endera upphört eller saknas av andra skäl
möjlighet att utkräva ansvar.

Känt till föreningen



Lst: Totala kostnaden c:a 1.600.000 kr

FÄ: Skäligen 800.000 (50%)



FÄ överklagar och yrkar att han skall bekosta 25 % eller högst 400.000 kr.



Skäl för ändringsyrkandet:

Fastigheten förvärvad för bostadsändamål

Överenskommelse mellan k-n och tidigare ägare om maximering till 300.000 kr

Div. skälighetsresonemang



MD:s skäl:

Avtalet ingen betydelse

Syftet med lagbestämmelsen; att få till stånd
markundersökningar före köp av näringsfastigheter

Kommunen hade 1995 detaljplanelagt för bostäder och då
bedömt att föreningen kunde ligga kvar

Mer kostsamt än normalt när det gäller bostadsfastigheter

Avtalet viss betydelse



Ändringsyrkandet bifallet (samlad bedömning)



Vad lär vi oss av detta?

Är domen stöd för tillämpningen av 10 kap 4 § vad avser fastighetsägare?



Tack för visat intresse!

anders.linnerborg@setterwalls.se

