



UtviklingsABC – Del 19 – Forurensning



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Bjørn Slaatta
Partner



Ellen Hestenes Merli
Lawyer

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler forurensning i grunn.

Forurensning i grunnen kan medføre store og ofte uforutsette tilleggs kostnader i forbindelse med utviklingsprosjekter, og kan også medføre vesentlige forsinkelser. Undersøkelser knyttet til potensiell grunnforurensning forut for kjøp er derfor av stor betydning for å kunne vurdere prosjektets økonomi og eiendommens verdi, men også for å avklare kjøpers konkrete risiko knyttet til eventuell forurensning.

Hva er forurensning?

Forurensningslovens definisjon av forurensning er svært vid og generell, og omfatter blant annet tilførsel av fast stoff, væske, eller gass til grunnen, som er eller kan være til skade for miljøet. Forurensning forekommer således i det daglige, ofte omtalt som «byforurensning». Det er heller ikke slik at all forurensning er forbudt eller ansett som særlig problematisk.

Ved kjøp av eiendom for utvikling er det forurensning i grunnen som først og fremst volder særlige problemer. Forurensningen kan være av en slik karakter at det fra myndighetenes side forutsettes at massene eksempelvis fjernes/deponeres og renses, eller at det iverksettes andre særlige tiltak for å begrense virkningene av forurensningen. Alvorlighetsgraden og kostnadskonsekvensene vil kunne være svært varierende. Årsakene til forurensningen kan skyldes en rekke forskjellige forhold, fra nedgravde anleggsmaskiner og oljetanker med lekkasje eller forurensning fra tidligere virksomhet eller spredning fra naboeiendommer.

Denne artikkelen vil ta for seg forurensning i grunnen i forbindelse med kjøp av eiendom. Problemstillinger knyttet til riving av eksisterende bebyggelse og behandling av rivingsmaterialer, avgrenses det mot.

Avfall, radon og alunskifer

I normaltale er avfall ansett som forurensning, og vil ofte kunne være like viktig. I forurensningsloven kapittel 5 er «avfall» definert til å være løse gjenstander eller stoffer som noen har kassert, har til hensikt å kassere eller er forpliktet til å kassere. Forurensningsloven kapittel 5 og avfallsforskriften oppstiller omfattende plikter i forbindelse med håndtering av avfall.

Radon omfattes av strålevernens reglene. Alunskifer er ansett som en versting i radonsammenheng, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (tidligere Statens strålevern) har utarbeidet et eget kart for alunskifer.

Hvem er ansvarlig for forurensning?

Forurensningslovens utgangspunkt er at «Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9 eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11».

Etter loven er det «den ansvarlige» for forurensningen som skal sørge for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av forurensningen. Normalt er det dermed forurenseren selv som må ta kostnadene («the polluter pays»-prinsippet). Denne tiltaksplikten gjelder uavhengig av om forurensningsmyndighetene har rettet pålegg mot den ansvarlige eller ikke.

Det kan være uklart hvor forurensning skriver seg fra og hvem som er forurenseren. DLA Piper erfarer at det særlig kan oppstå vanskeligheter dersom den opprinnelige forurenseren er konkurs, eiendommen har blitt solgt flere ganger, virksomhet har opphørt eller lignende.

Til tross for at forurenseren skal betale, viser det seg i praksis at også andre kan holdes ansvarlig for forurensning. Høyesterett konkluderte i «Grindal-dommen» med at grunneier kunne holdes ansvarlig, til tross for at det var en tidligere fester av tomten som hadde forurenset eiendommen. Videre gikk Høyesterett langt i «Hempel I-dommen» ved å pålegge et morselskap å besørge og bekoste undersøkelser i eiendom eiet av et datterselskap. Her ble det åpnet for at alle «mellomliggende» grunneiere siden forurensningen fant sted også kan bli holdt ansvarlig. Det samme gjelder i følge «Hempel II-dommen» ved pålegg om opprydding. Både kjøper og selger bør derfor vurdere og håndtere forurensningsrisikoen, da partene ikke kan legge til grunn at det er forurenseren som blir holdt ansvarlig.

Mellom kjøper og selger er det avtalefrihet, og partene kan i avtalen fordele risikoen knyttet til grunnforurensning. Forurensningsmyndighetene er derimot ikke bundet av partenes avtale, og hvem myndighetene holder ansvarlig beror som utgangspunkt på myndighetenes skjønn. Konsekvensen av at forurensningsmyndighetene legger til grunn annet enn det som følger av kjøpekontrakten bør reguleres.

Tilstandsklasser – tillatt nivå av grunnforurensning

Ikke all forurensning er forbudt. Det gjelder ulike tilstandsklasser, gjennom en inndeling som gir grunnlag for å vurdere om grunnforurensning kan aksepteres til en bestemt arealbruk. Det vil eksempelvis gjelde strengere

krav dersom det bygges barnehage på eiendommen enn industribygg.

Ved byggetiltak/terrenginngrep i grunnen plikter tiltakshaver etter forurensningsforskriften å vurdere om det er forurensning i grunnen og ved mistanke om forurensning å iverksette undersøkelser. Etter forskriften oppstilles krav til tiltak ved avdekking av forurensning, med plikt til å utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes og rapporteres til kommunen som utfører tilsyn og kontroll.

Forurensningsproblematikk i en kontraktssituasjon

Ansvar og risiko bør reguleres i kjøpekontrakten. I utgangspunktet ønsker ingen av partene å ta ansvar for forurensning, uten at omfang, ansvar og kostnader er avdekket og klarlagt. Selgere på sin side er ikke alltid interessert i at det blir avdekket forurensning som kan resultere i tiltaksplikt, særlig dersom kjøper trekker seg fra kjøpet.

Ved kjøp av eiendom er det viktig å sjekke hva slags virksomhet det har vært på eiendommen tidligere. Informasjon er tilgjengelig via offentlige kilder som eksempelvis Miljøstatus.no og Seeiendom.no, og kan også fremgå av kommunale arealplaner, tidligere byggesaker, herunder på naboeiendommer. Noen kjøpere forutsetter at grunnundersøkelser gjennomføres før overtakelse som del av due diligence, og at kjøper forbeholder seg retten til å trekke seg fra kjøpet dersom det avdekkes forurensning uten en for kjøper tilfredsstillende avtaleregulering.

Ved kjent forurensning kan det være enklere å avtaleregulere konsekvensene av denne. Dersom selger tar ansvar for opprydding kan det inntas regulering av frister for oppryddingen, nivå for oppryddingen og sikkerhet for gjennomføring. Dersom kjøper overtar ansvaret for oppryddingen vil noen kjøpere ønske forbehold tilknyttet kostnadsomfang eller liknende. I slike tilfeller er det viktig at partene foretar nærmere regulering av hvilke kostnader som skal hensyntas, herunder en vurdering av hva som er «merkostnader» som følge av forurensningen. Transportkostnader for bortkjøring av masser som ellers skulle bortkjøres, er ikke merkostnader med mindre massene må kjøres lengere bort for rensing. Forholdet til eventuell ny forurensning etter overtakelse kan også være en problemstilling.

Se også: Samleside for "UtviklingsABC"



Services Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Sectors Real Estate
