

## Vägledning gällande fastighetsanknutna förelägganden; vilka rättsliga grunder finns för sådana och vad krävs för att anteckna dem i fastighetsregistret?

### Bakgrund och syfte

Bakgrunden till denna PM är diskussioner som förts kring tillämpligheten av 26 kap. 15 § miljöbalken när det gäller förelägganden och förbud meddelade med stöd av 2 och 26 kap. miljöbalken i samband med förorenade områden. Bestämmelsen innebär en möjlighet för tillsynsmyndigheten att få ett meddelat föreläggande eller förbud antecknat i fastighetsregistrets inskrivningsdel med syftet att det blir gällande mot nya fastighetsägare.

Syftet med denna PM är att redogöra för den rättsliga grunden för fastighetsanknutna förelägganden och ge råd om vad man som handläggare på tillsynsmyndighet bör beakta när man överväger att låta anteckna ett föreläggande eller förbud i fastighetsregistret.

### Rättsliga grunder för föreläggande eller förbud

Enligt 26 kap. 9 § första stycket miljöbalken får tillsynsmyndigheten meddela de förelägganden som behövs i ett enskilt fall för att balken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas.

Tillsynsmyndigheten måste ha laglig grund för att besluta om ett föreläggande. Grunden för föreläggandet eller förbudet kan vara att ett visst beslut överträtts i något avseende, men det kan också grundas direkt på miljöbalkens bestämmelser, till exempel de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken. Föreläggandet kan föranledas av annat än åtgärder som vidtas i näringsverksamhet. Med åtgärd avses i 2 kap. miljöbalken varje åtgärd som inte är av försumbar betydelse i det enskilda fallet (prop. 1997/98:45, del 2 sid 272).

Ett föreläggande eller förbud ska vara riktat mot viss namngiven person eller företag. Det måste vara tillräckligt preciserat så att adressaten inte behöver tveka om vad det är han ska göra eller underlåta. Av föreläggandet bör tydligt framgå att det grundas på de krav som anges i miljöbalken, förordningar eller föreskrifter, och tillämpligt lagrum bör åberopas (Miljöbalken En kommentar, del II sid 26:20 f.).

Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas enligt 26 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, det vill säga det ska finnas proportionalitet i föreläggandet och ingripandet bör alltså begränsas till vad som "behövs". Om det saknas anledning att anta att verksamheten underlåter behövliga åtgärder ska man inte ta till ett föreläggande. Det är inte heller lämpligt att besluta om förelägganden som innehåller krav som redan finns i lagstiftningen, till exempel krav på anmälan vid efterbehandling.

### Anteckning i fastighetsregistret

Enligt 26 kap. 15 § miljöbalken får tillsynsmyndigheten om tillsynsmyndigheten har meddelat ett föreläggande eller förbud mot någon i egenskap av ägare till bland annat en fastighet sända beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Har anteckning gjorts, gäller föreläggandet eller förbudet mot ny ägare av egendomen enligt samma bestämmelse andra stycket.

Möjligheten att anteckna ett föreläggande eller förbud omfattar även beslut riktade till tomträttshavare samt ägare till byggnad, anläggning eller anordning på mark som tillhör någon annan.

Syftet med antecknandet i fastighetsregistret är enligt motiven att föreläggandet eller förbudet efter antecknandet utan vidare gäller mot ny ägare av egendomen. Detta oavsett om denne känt till eller borde ha upptäckt föroreningen eller känt till föreläggandet. Övergår egendomen till ny ägare och anteckning har skett upphör föreläggandet mot den tidigare ägaren att gälla. Om tillsynsmyndigheten avser att också fortsättningsvis hålla den tidigare ägaren ansvarig måste ett nytt beslut om föreläggande fattas mot denne. I krångliga fall bör myndigheten klargöra för de berörda vem som ska följa föreläggandet. Har anteckning inte gjorts måste tillsynsmyndigheten utfärda ett nytt föreläggande riktat mot den nya rättighetsinnehavaren. (Prop. 1997/98:45 del II sid 276 f.)

En anteckning av ett föreläggande eller ett förbud medför också att en ny ägare till en fastighet eller tomträtt, om förvärv har skett genom köp, byte eller gåva, automatiskt kommer att träffas av ett löpande vite som framgår i beslutet. Observera dock att annat vite inte gäller automatiskt, men att tillsynsmyndigheten har rätt att sätta ut nytt sådant vite för den nye ägaren.

En annan effekt av att anteckna ett föreläggande eller förbud i fastighetsregistret är att till exempel köpare och fastighetsmäklare blir medvetna om att fastigheten är, eller kan vara, förorenad.

### Samverkansgruppens bedömning

Det verkar finnas en viss osäkerhet vad gäller tillämpningen hos tillsynsmyndigheterna angående när en fastighetsägare kan föreläggas enligt miljöbalken och hur tillsynsmyndigheten kan använda fastighetsregistret för anteckning av förelägganden mot fastighetsägare. Länsstyrelsernas juristsamverksgrupp vill därför genom denna promemoria ge vägledning i frågorna.

Det är inte en förutsättning för anteckning i fastighetsregistret att föreläggandet har vunnit laga kraft, men om föreläggandet upphävs eller ändras i domstolsprövningen måste det naturligtvis återspeglas i fastighetsregistret. Om tillsynsmyndigheten beslutar att anteckna föreläggandet eller förbudet innan detta har vunnit laga kraft är det lämpligt att även besluta om att föreläggandet alternativt förbudet ska gälla omedelbart med stöd av 26 kap. 26 § miljöbalken.

Tillsynsmyndighetens beslut att låta anteckna föreläggandet eller förbudet i fastighetsregistret är i sig inte ett överklagbart beslut. Det är lämpligt att fastighetsägaren som föreläggandet riktar sig till underrättas om att anteckning kommer att ske i samband med beslutet om föreläggandet eller förbudet. Detta kan göras genom en upplysning i beslutet.

Vissa typer av förelägganden lämpar sig bättre för anteckning i fastighetsregistret än andra. Till exempel grundar sig en del åtgärdsförelägganden på en skälighetsbedömning anpassad efter den specifika fastighetsägaren som föreläggandet riktar sig mot. En ny ansvarsbedömning måste i sådana fall göras mot en ny fastighetsägare utifrån de förutsättningar för ansvar som är aktuella för den och därför är dessa typer av åtgärdsförelägganden som huvudregel inte lämpade för anteckning i fastighetsregistret. Som åtgärdsförelägganden kan även anses förelägganden som innebär en informationsskyldighet vid till exempel ändrad markanvändning eller grävning vid angivna djup. Dessa typer av åtgärdsförelägganden är däremot ofta lämpliga att anteckna i fastighetsregistret.

Förelägganden innehållande förbud är också sannolikt lämpade för anteckning i fastighetsregistret. Ett förbud mot att vidta en åtgärd, till exempel att gräva, har sin grund i den fara för spridning av en förorening åtgärden kan innebära. Faran är densamma oavsett vem som är fastighetsägare och kan därför göras gällande mot vem som helst som är fastighetsägare.

En förutsättning för ett förbuds föreläggande är att det finns en konstaterad, eller utifrån ett relevant underlag befarad, förorening med en bedömd risk som grund för förbudet. Som exempel på en befarad förorening kan nämnas sådana industriområden där tillsynsmyndigheten genom skriftliga

2012-12-12

och/eller muntliga uppgifter har kännedom om att det har bedrivits en verksamhet som gett upphov till föroreningar, men detta ännu inte har bekräftats genom provtagning. Det är i dessa fall av vikt att informationen om risken för spridning inte går förlorad vid ägarbyten. Anteckning får dock inte ske bara med syftet att bevara information.

Det är viktigt att i varje ärende noga analysera fördelar och nackdelar med anteckning av föreläggandet och om föreläggandet i dess utformning lämpar sig för att antecknas i fastighetsregistret. Det är också viktigt att följa upp antecknade förelägganden och att ta bort dem från registret om och när de förlorar i aktualitet. Det är nämligen tillsynsmyndighetens ansvar att se till att antecknade förelägganden och förbud tas bort.

*Länsstyrelsernas juristsamverkansgrupp för ebh-frågor*

Caroline Wall, Länsstyrelsen i Västmanlands län

Henrik Skanert, Länsstyrelsen i Kronobergs län

Henrik Svensson, Länsstyrelsen i Jönköpings län

Klas Köhler, Länsstyrelsernas tillsynsamordnare

Maria Mohlin, Länsstyrelsen i Skåne län

Sofie Hermansson, Statens geotekniska institut

Ulrika Prytz, Länsstyrelsen Västernorrland

## Exempel på formuleringar av förelägganden och förbud

Under arbetet med denna vägledning har länsstyrelsernas juristsamverkansgrupp tagit del av ett stort antal förelägganden och förbud som antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Med dessa som grund ges i det följande exempel på formuleringar av förelägganden och förbud som lämpar sig för anteckning i fastighetsregistret i enlighet med 26 kap. 15 § miljöbalken. Utöver dessa exempel ges även förslag till skrivningar då anteckning ska göras och tas bort.

### Anteckning i fastighetsregistret

[Namn på aktuell tillsynsmyndighet] översänder bifogat beslut, [beslutsmening], till inskrivningsmyndigheten för anteckning på fastigheten [fastighetsbeteckning] i fastighetsregistrets inskrivningsdel i enlighet med 26 kap. 15 § miljöbalken.



|  |                 |      |
|--|-----------------|------|
| <b>Inteckningar och Avtalsrättigheter</b> (24)                                 |                 |      |
| Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad teckning eller avtalsrättighet. |                 |      |
| <b>Anteckningar</b> (25)   |                 |      |
| Innehåll   | Inskrivningsdag | Akt  |
| Föreläggande att efterbehandla förorenad mark                                  | 2012-04-02      | 6790 |
| <b>Rättigheter</b> (17)  |                 |      |
| Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig                               |                 |      |
| <b>Planer, bestämmelser och fornlämnningar</b> (18)                            |                 |      |

Bild 1: Bilden ovan är en så kallad skärmdump som visar hur det ser ut i fastighetsregistret, efter det att ett föreläggande har antecknats på en fastighet.

### Anmälan om borttagande av anteckning

[Namn på aktuell tillsynsmyndighet] anmäler att antecknat beslut, [beslutsmening], på fastigheten [fastighetsbeteckning] ska tas bort från fastighetsregistrets inskrivningsdel i enlighet med 26 kap. 15 § miljöbalken.

Beslutet har [orsak till att beslutet ska tas bort till exempel på grund av att det har upphävts, uppfyllts eller förlorat sin betydelse på annat sätt].

### Grundformulering för beslut

[Namn på aktuell tillsynsmyndighet] beslutar med stöd av 26 kap. 9 § och 2 kap. 3 § miljöbalken att förelägga/förbjuda [namngiven fastighetsägare] i egenskap av fastighetsägare till fastigheten [fastighetsbeteckning] att: [aktuella krav].

### Om verkställighetsförordnande är nödvändigt

[Namn på aktuell tillsynsmyndighet] beslutar med stöd av 26 kap. 26 § miljöbalken att detta beslut ska gälla omedelbart även om det överklagas.

### Information om att beslut kommer att antecknas

Detta beslut kommer att sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Detta innebär att beslutet även kommer att gälla mot eventuell ny ägare av fastigheten.

### Exempel på förbud

- Marken får inte brukas för odling avsedd för konsumtion.
- Uttag av grundvatten för nyttjande som dricksvatten eller för bevattning är förbjudet.
- Bostadsbyggnader får inte utföras med källarplan.
- Schaktning/grävning/borrning eller motsvarande som riskerar att påverka spridningen av eller exponering för aktuell förorening får inte ske.
- Schaktning/grävning/borrning eller motsvarande som riskerar att penetrera anlagt tätskikt får inte ske.
- Marken får inte användas för hållande av betande djur för livsmedelsproduktion.
- Marken får inte användas för lekplats eller motsvarande.

### Exempel på föreläggandekrav

- Hyresgäster eller arrendatorer ska underrättas om att fastigheten är föroreningsskadad samt de restriktioner som framgår av aktuellt beslut.
- Vid avveckling av verksamheten eller vid ändrad användning av fastigheten ska kvarlämnat betongfundament avlägsnas och underliggande föroreningar åtgärdas.
- Borrhål för bergvärme som inte används ska tätas genom att hela borrhålet tätas med icke genomsläppligt material.

### Exempel på informationskrav till tillsynsmyndigheten

- [Namn på aktuell tillsynsmyndighet] ska kontaktas innan schaktning sker i förorenad mark inom de områden som är markerade på bilagd situationsplan.
- [Namn på aktuell tillsynsmyndighet] ska skriftligen underrättas om grävning, schaktning eller andra åtgärder som kan påverka aktuell förorening.
- [Namn på aktuell tillsynsmyndighet] ska kontaktas innan underhålls- eller anläggningsarbeten som kan påverka aktuell förorening vidtas.
- Förändring av markanvändningen till bostadsändamål eller motsvarande ska anmälas till [Namn på aktuell tillsynsmyndighet]
- [Namn på aktuell tillsynsmyndighet] ska underrättas om samtliga former av mark- och anläggningsarbeten, rivningsarbeten eller uppförande av byggnad i god tid innan åtgärden vidtas.
- [Namn på aktuell tillsynsmyndighet] ska kontaktas innan ingrepp i fastighetens avloppssystem sker. Detta gäller exempelvis vid byte av avloppsledningar, ombyggnation eller rivning av byggnad.