

Fastighetsägarens ansvar för hyresgästers förvaring av avfall

Marita Gröndahl / Advokat / Counsel

Miljölagstiftningen utgår från att det är den som utövar en viss verksamhet som ansvarar för miljökonsekvenser av denna verksamhet, t ex förvaring av farligt avfall. Ibland kan det dock vara svårt att fastställa vilken av de som utövar verksamhet på en fastighet som ligger bakom att farligt avfall lagras på denna fastighet.

I en nyligen meddelad dom från Mark- och miljööverdomstolen hade en fastighetsägare hyrt ut fastigheten till ett antal olika bilverkstäder, vilka i sin tur hyrt eller lånat ut hela eller delar av den yta de förhyrt till andra verkstäder. Vidare hade de som drivit verkstäderna gemensamt fått disponera ytterligare mark på fastigheten för att ställa upp fordon etc. Detta ledde i detta fall till att uttjänta bilar, spillolja i dunkar och oljeförorenade förpackningar förvarades utomhus på fastigheten.

Fastighetsägaren hänvisade till att det var hyresgästernas ansvar och att denne inte hade tillåtit någon förvaring av avfall på fastigheten.

Domstolen ansåg det visat att det aktuella avfallet inte placerats på fastigheten av fastighetsägaren utan att det varit en eller flera av hyresgästerna som låg bakom detta och som därför var ansvariga i egenskap av verksamhetsutövare. Trots utredningsinsatser visade det sig dock omöjligt att identifiera vilken eller vilka av hyresgästerna som låg bakom placeringen och lagringen av det farliga avfallet på fastigheten. Mot denna bakgrund ansåg domstolen att fastighetsägaren själv var att anse som verksamhetsutövare avseende förvaring av avfall på fastigheten eftersom denne organiserat sin lokaluthyrningsverksamhet på sådant sätt att det försvårade eller omöjliggjorde effektiv kontroll från tillsynsmyndighetens sida.

Även om det förelåg en del speciella omständigheter i detta fall finns det anledning för en fastighetsägare som hyr ut en fastighet till flera olika verksamhetsutövare att tänka på

att ansvar kan uppstå för fastighetsägaren om denne har bristfällig kontroll på vilken av hyresgästerna som disponerar viss yta och vilken hyresgäst som ligger bakom att miljöfarligt avfall lagras på fastigheten. Fastighetsägaren och eventuell förstahandshyresvärd bör därför när de skriver hyresavtal med sina hyresgäster vara noga med att reglera vilka ytor som får disponeras och även ansvar för förekommande avfall på fastigheten för att minska risken att bli utsatt för myndighetsförelägganden till följd av annans lagring av farligt avfall på fastigheten.