

**HAMMARBY SJÖSTAD.**  
Många av dagens mest  
attraktiva bostadsområden  
är gamla industriområden  
som har förvandlats.



# Från förorenat till attraktivt

BILD ANKARA

■ Många av dagens och framtidens mest attraktiva bostadsområden byggs på mark som ursprungligen var industriområden och som måste saneras innan ny bebyggelse kan uppföras.

En trio från Landahl Advokatbyrå – som bistår exploatörer genom hela processen – berättar här om de olika juridiska momenten från förorenad mark till attraktivt bostadsområde.

**Text:** Nicklas Tollesson

**HAMMARBY SJÖSTAD**, delar av Liljeholmen och Hornsbergs strand är alla områden som i många år var renodlade industriområden. För ett antal decennier sedan fanns det knappast någon som trodde att områdena skulle utvecklas till några av Stockholms mest attraktiva bostadsområden.

Men att utveckla bostäder i områden som i många år har förorenats av industriutsläpp är inte gjort i en handvändning.

**FÖR ATT KUNNA EXPLOATERA** dessa områden för bostadsbebyggelse behövs i många fall efterbehandling av förorenade mark- och vattenområden göras och kostnaderna för dessa kan bli stora.

– Svensk lagstiftning bygger på principen att förorenaren ska betala. Även om det är det exploaterande bolaget som tar kostnaden för att efterbehandla kan det finnas möjlighet att föra en talan mot att den ursprungliga förorenaren ska ta kostnaderna. Frågan om efterbehandling blir ofta aktuell i samband med detaljplanearbete, säger Carolina Gustavsson, som även arbetar med föroreningar i mark och vatten och med att bistå klienter med kontakter med myndigheter beträffande vilken efterbehandling som är erforderlig.

– Att som exploateringsföretag kunna föra talan mot tidigare verksamhetsutövare har utvecklats i praxis genom mellandom i Högsta Domstolen 2012. Exakt hur kostnaderna ska fördelas är ännu inte helt klarlagt då målet i denna del inte är slutligt avgjort, säger Carolina Gustavsson. ➤

➤ **GENOM MELLANDOMEN AVGJORDES** att en exploatör som efterbehandlar är att bedöma som verksamhetsutövare då denne bidrar till en föreningsskada genom att utföra saneringen. En verksamhetsutövare har rätt att föra en regresstalan mot tidigare verksamhetsutövare, vilket innebär att den fråga i målet som återstår att pröva är vilka kostnader som tidigare verksamhetsutövare kan komma att behöva stå för rörande den efterbehandling som kommer exploatören till godo.

**KOLLEGAN URBAN ANDERSSON** har sedan 1980-talet arbetat med fastighetstransaktioner av såväl förenade som icke förenade fastigheter.

– Det är samma typ av transaktion som görs men om marken är förenad krävs vissa särskilda överväganden och vi anlitar då Carolina Gustavsson och hennes kollegor inom mark- och miljögruppen, säger Urban Andersson.

– Det första övervägandet som en klient som köper en förenad fastighet måste göra är om priset är rätt i förhållande till vem som ska stå kostnaderna för att efterbehandla marken så att en ny byggnation kan ske. Om klienten vet att marken är förenad kan det behövas ytterligare provtagningar för att kunna göra en fullgod bedömning av fastigheten. Även frågan om efterbehandlingsansvar och eventuella friskrivningar för efterbehandlingsansvar är aktuella


att överväga i samband med transaktioner av förenade fastigheter, säger Urban Andersson.

**I BYGGSKEDET BISTÅR** kollegorna inom Landahls med råd kring byggnationen. Det är naturligtvis inte nödvändigt att bygga bostäder i det halvcentrala bandet där industri tidigare har legat utan även kommersiella fastigheter kan uppföras eller restaureras.

– Tillvägagångssättet är i huvudsak detsamma men om det är kommersiella lokaler brukar miljömyndigheten tillåta att högre halter av föroreningar kan få lämnas kvar än om bostäder byggs, säger Caroline Gustavsson.

Christel Hackman är specialiserad på hyresrättsliga frågor och bistår med bland annat hyreskontrakt.

– Vilken upplåtelseform en bostadsbyggnad får bestämmer klienten. Det kan vara självständiga fastigheter, bostadsrätter eller hyresrätter som upplåts. Vi kan bistå klienten med hjälp med bland annat tecknande av hyreskontrakt. Såväl bostadsrättsliga som hyresrättsliga frågor hanteras inom Landahls fullservicekoncept, säger Christel Hackman.

– Våra klienter uppskattar mycket att vi kan vara med dem genom hela processen från ax till limpa, från förenad mark och de första kontakterna med myndigheterna till exempelvis ett färdigt inflyttat flerbostadshus. 

BILDER: LANDAHL ADVOKATBYRÅ



#### **GILLAR LITTERATUR**

**Namn:** Carolina Gustavsson.

**Titel:** Advokat.

**Ålder:** 35 år.

**Familj:** Gift med Jonas.

**Fritidsintressen:** Litteratur, film, träning, resor, umgås med familj och vänner.

**Bor:** Kungsholmen, Stockholm.



#### **ÄR KONSTINTRESSERAD**

**Namn:** Urban Andersson.

**Titel:** Advokat.

**Ålder:** 52 år.

**Familj:** Tre barn.

**Fritid:** Resor, konst, matlagning.

**Bor:** Gärdet, Stockholm.



#### **GILLAR ATT RESA**

**Namn:** Christel Hackman.

**Titel:** Advokat.

**Ålder:** 43 år.

**Familj:** Ett barn.

**Fritid:** Resor, umgås med familj och vänner, träning.

**Bor:** Södermalm, Stockholm.