

The background features several thin, curved lines in light grey and orange, some intersecting at small orange dots. The overall aesthetic is clean and modern.

## Kontraksregulering av ansvaret ved salg av forurenset grunn

Advokat Morten H. Berger



# 1. Oversikt

- Aktualitet
  - Myndighetene har økt fokuset på forurenset grunn
  - Kostnader og negativ publisitet
- Hovedtemaer ved salg av potensielt forurenset grunn
  - Hvem kan myndighetene holde ansvarlig for forurensningen?
  - Hvordan skal eiendommen utnyttes?
    - Ved terrenginngrep vil selve inngrepet kunne utløse et ansvar
    - Dersom det ikke skal foretas inngrep må ansvar for opprydning hjemles i forurensningslovens regler om tiltaksplikt
  - Miljø due diligence
  - Kontraktsreguleringen
  - Erstatningskrav mot tredjemann

## 2. Ansvaret overfor myndigheten ved salg av forurenset grunn

- Regler om tiltaksplikt og opprydning ved terrenginngrep
  - Tiltaksplikten etter forurensningsloven gjelder uavhengig av om det gjøres inngrep i grunnen
  - Ved terrenginngrep har tiltakshaver tiltaksplikt uavhengig av annen tilknytning til forurensningen
- Kjøpers tiltaksplikt
  - Usikker rettstilstand
  - Kjøp i næringsvirksomhet
  - Kjøpers ansvar hvor selger ikke kunne vært holdt ansvarlig
- Selgers tiltaksplikt
  - Selger har selv forårsaket forurensningen
  - Selger har leid ut til forurensende virksomhet eller utenforstående har forurenset
- Myndighetene strekker forurensningsansvaret langt
  - Begrepet "den ansvarlige"
  - Forurensningslovens tilbakevirkende kraft
  - Myndighetenes forståelse er ikke nødvendigvis rettslig holdbar, men man bør ta høyde for myndighetenes oppfatning ved kontraktsreguleringen

### 3. Kontraksregulering – Ansvaret mellom partene

#### Utgangspunkter

- Avdekning av miljørisikoen
  - Kan være i begge parter interesse
  - Miljø due diligence
- Avtale mellom private parter binder ikke myndighetene
- Ingen regulering, bakgrunnsretten, eiendom solgt "som den er"
  - Kjøper er klar over risikoen, avhendingsloven § 3-10
  - Kjøper er ikke klar over risikoen, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9

## 4. Kontraksregulering – Ansvaret mellom partene

### Ansvarsfraskrivelser og garantier

- Enkelte forhold av betydning ved utforming av ansvarsfraskrivelser
  - Kjøper skal bære det fulle ansvar for grunnforurensning
  - Kjøpers ansvar avgrenses mot forurensning oppstått i selgerens eiertid
  - Kostnadsfordeling
- Enkelte forhold av betydning ved utformingen av garantier
  - Selger skal holde kjøper skadesløs ved grunnforurensning
  - Bestemte situasjoner som forutsetning for at garantien kan gjøres gjeldende
    - Garantien utløses dersom kjøper har plikt til å treffe tiltak etter lov eller forskrift
    - Garantien utløses kun dersom kjøper etter myndighetspålegg må foreta terrenginngrep
  - Selger er kun ansvarlig for forurensning oppstått i egen eiertid
  - Tidsrom og garantiens størrelse