

ESBO TINGSRÄTT
2.1 avdelningen

DOM 17/753
Given i kansliet

Tingsdomare Camilla Rauma-Sehm

13.1.2017

L 15/3752

Kärande

Svenska Småbruk och egna hem Ab
0196585-9
c/o Advokat Olof Rehn / Advokatbyrå Rehn & Co Ab
Tempelgatan 3-5 A 5
00100 HELSINGFORS

Svarande

Samkommunen för huvudstadsregionens svenskspråkiga yrkesskolor
c/o Advokatbyrå Castrén & Snellman Ab/Advokat Anders Forss
PB 233
00131 HELSINGFORS

Ärende

Ersättning för miljöskada

Anhängiggjort

16.3.2015

Referens: L14/28

Bakgrund

Samkommunen för huvudstadsregionens svenskspråkiga yrkesskolor (Samkommunen) har drivit Överby Trädgårdsskola på fastigheten Översta RN:r 2:17 i Esbo under tiden 1.1.1978-31.12.2001. Samkommunen sålde och överförde fastigheten i fråga till Svenska Småbruk och egna hem Ab (Småbruk) fr.o.m 1.1.2002. Småbruk lät före det utföra en konditionsgranskning av fastigheten 15.6.2001.

Småbruk har sålt fastigheten till byggföretaget YIT Oyj (YIT) 14.1.2010 efter att ett föravtal om fastighetsköp hade gjorts upp 19.10.2009. Nylands miljöcentral har efter anmälan från YIT tagit beslut om att fastighetens förorenade mark ska saneras.

Ägande- och besittningsrätten till fastigheten hade övergått till Samkommunen 1.1.1978 på basis av ett gåvobrev enligt vilket Stiftelsen A.B. Svenska småbruk och egna hems undervisningsfond sr (stiftelsen) donerat fastigheten till Samkommunen.

Esbo tingsrätt har 20.1.2015 gett tredsdom nr 15/1068 i ärendet L 14/28. Svaranden Samkommunen har med sagda tredsdom ålagts att till käranden Svenska Småbruk och egna hem Ab (Småbruk) erlægga

- 312.563,19 euro i ersättning för oljeskada på grund av lagen om ersättning för miljöskador 7 § och 8 § (737/1994) samt på basen av strikt och vållandebaserat skadeståndsansvar för miljöskada, jämte ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen fr.o.m. 4.5.2013, då en månad förflutit från det att käranden framställt sitt ersättningsyrkande mot svaranden, samt

- Småbruks rättegångskostnader med 11.345 euro jämte mervärdesskatt 2.722 euro samt kostnader 22,50 euro jämte mervärdesskatt 5,40 euro,

samtliga jämte ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen från och med att en månad förflutit från tingsrättens avgörande.

I tredsdomen har vidare stipulerats att käranden förbehållit sig rätten att svaranden förpliktas att betala eventuella kommande ersättningar för i framtiden uppenbarade skador på grund av samma oljeskada, vilka skador ännu inte krävts av svaranden.

Tredsdomen har getts för att svaranden inte inkommit med svaromål inom utsatt tid. Svaranden har sökt återvinning till tredsdomen. Den nya handläggningen har diarienummer L 15/3752.

Ärendet L 14/28 hade anhängiggjorts 3.1.2014.

Tingsrätten har 11.10.2016 hållit förberedelsesammanträde i ärendet samt fortsatt förberedelse och huvudförhandling 25.-26.10.2016.

KÄROMÅL

Yrkanden

Käranden Svenska Småbruk och egna hem Ab (Småbruk) har yrkat att svaranden Samkommunen för huvudstadsregionens svenskspråkiga yrkesskolor (Samkommunen) ska åläggas att till kärandebolaget ersätta de belopp som fastställts i tredsdomen samt ett tilläggsbelopp pga ett tilläggsyrkande, dvs.

- 312.563,19 euro i ersättning för oljeskada på grund av lagen om erättning för miljöskador 7 § och 8 § (737/1994) samt på basen av strikt och vållandebaserat skadeståndsansvar för miljöskada, jämte ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen fr.o.m. 4.5.2013, då en månad förflutit från det att käranden framställt sitt ersättningsyrkande mot svaranden,

- tilläggsyrkandet 4.700,46 euro jämte ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen fr.o.m. 19.10.2016,

- Småbruks rättegångskostnader med 11.345 euro jämte mervärdesskatt 2.722 euro samt kostnader 22,50 euro jämte mervärdesskatt 5,40 euro, samtliga jämte ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen från och med att en månad förflutit från tingsrättens avgörande i ärendet 14/28.

Käranden har därtill yrkat att svaranden ska åläggas att ersätta kärandens rättegångskostnader i den fortsatta rättegången med 42.333,09 euro jämte dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen från och med att en månad förflutit från tingsrättens avgörande.

Käranden har förbehållit sig rätten att svaranden förpliktas att betala eventuella kommande ersättningar för i framtiden uppenbarade skador på grund av samma oljeskada, vilka skador ännu inte krävts av svaranden.

Grunder

Utgångspunkter

Svaranden har inte i sin ansökan om återvinning framfört sådana skäl,

som skulle motivera en ändring av tredskodomen.

Kärandens rätt till ersättning har inte preskriberats och käranden har inte förlorat denna rätt pga utebliven reklamation.

Ersättning enligt lagen om ersättning för miljöskador

I september 1987 har man installerat en ny oljebehållare på Översta. Efter att Småbruk sålde fastigheten till YIT har det visat sig att markgrunden vid behållaren smutsats av olja, som läckt från oljebehållarsystemet. Läckaget har skett fortlöpande och sannolikt via en läcka i ett returrör från oljebrännaren till oljebehållaren. Mängden olja som läckt ut är betydande. Det går inte att reda ut hur gammal oljan i markgrunden är. Före år 1987 fanns på samma ställe två oljetankar, som inte läckt.

Oljebehållaren har inspekterats inifrån senast år 2006. Då har inga hål hittats. Den togs ur bruk år 2010. Inte heller då konstaterades hål. Oljeförbrukningen har under hyresgästen Interlines tid uppgått till 13.000-16.000 liter per år, när den före år 2002 var i genomsnitt nästan 60.000 liter per år. Detta talar för att oljeutsläppen i marken upphört med bytet av oljeförbrännare och att utsläppen berott på läckage i returröret.

YIT har första gången 19.11.2012 på ett möte med Småbruk yrkat på ersättning för miljöskada på grund av oljeläckaget. YIT har hittills på basen av gjorda undersökningar och uppsyningsarbeten framställt ersättningskrav mot Småbruk för det yrkade beloppet. Småbruk har inte kunnat ifrågasätta beloppet och de uppsyningsåtgärder som YIT gjort på området på grund av miljöskadan och har därför betalt skadan till YIT.

År 2007 uppdagades en mindre oljeskada på samma område vid oljebehållaren. Småbruk lät förrätta en undersökning. Den anlidade tekniska experten, ingenjörbyrån Ramboll Finland Oy, kom till att oljeskadan uppstått på grund av överfyllning av oljebehållaren vid tankningar. Man estimerade skadebeloppet till 20.000 euro och kom med YIT överens om att Småbruk skulle bekosta uppsyningen, som skulle ske när YIT bebygger området. I det skedet har Småbruk inte känt till den i detta käromål avsedda och först i slutet av år 2012 av YIT påpekade verkliga orsaken till oljeskadan, som även visade sig vara mycket större än vad den hade varit om överfyllning vid tankningar hade varit den rätta orsaken.

Oljeläckaget har således sannolikt skett under den tid som Samkommunen ägde Översta. Det är sannolikt att skadan uppkommit fortlöpande genom att olja runnit ur returröret efter att oljebehållaren installerades i september 1987 fram till år 2002 när returröret togs ur bruk. Därför ska Samkommunen svara för all skada på grund av oljeutsläppen. Den tidigare höga oljeförbrukningen talar för att Samkommunen varit vårdslös med fastighetsskötseln och inte vederbörligen utrett vad som orsakat den höga förbrukningen.

Ersättning yrkas för miljöskada enligt lagen om ersättning för miljöskador (19.8.1994/737, miljöskadelagen) samt på basen av strikt och vållandebaserat skadeståndsansvar.

Småbruk åberopar miljöskadelagen 8 § 2 för det fall att Samkommunen får gehör för att ansvarsgenombrott ska föreligga mellan stiftelsen som tidigare ägde fastigheten Översta och Småbruk och att Småbruk på grund av det ska svara själv för en del av skadan. Småbruks andel av skadan ska i så fall anses vara på i nämnda lagrum avsett sätt uppenbart ringa och delansvar ska inte föreligga.

I rättslitteraturen har konstaterats att det inte är motiverat att all skada, som inträffar i förhållandet mellan avtalsparterna, bedöms med tillämpning av reglerna om avtalsbaserat ansvar. Miljöskadelagen kan tillämpas på hyresgästens miljöansvar vid hyra av fastighet eller affärslokal, såvida parterna inte uttryckligen avtalat om hyresgästens miljöansvar. Vidare har i rättslitteraturen konstaterats att reglerna om deliktansvar bör tillämpas på skadeansvaret i ett avtalsförhållande, om skadan inte har inneburit en kränkning av förpliktelser och grundade förväntningar, som grundar sig på avtalet. Därtill har framförts att 1 § 3 mom. miljöskadelagen bara gäller situationer där ersättningsskyldigheten har reglerats i ett avtal. Miljöskadelagen kan tillämpas på ersättningsansvar, även om det skulle finnas ett avtalsförhållande. Bestämmelserna i miljöskadelagen kan åsidosättas bara om man har avtalat eller ska anses ha avtalat därom. 1 § 3 mom. miljöskadelagen gäller inte ersättningsansvar som bygger på avtal.

Käranden och svaranden har inte avtalat om regleringen av ansvaret för miljöskador i det 9.11.2001 daterade köpeavtalet. Klausulen i köpebrevet om köpeobjektets skick reglerar inte miljöansvaret. Detta skulle klausulen i sin allmänt skrivna form inte ens kunna göra på basis av 2 kap. 9 § 2 mom. jordabalken (JB).

Kravet på ELY-området, det vill säga tilläggsyrkandet på 4.700,46 euro som hänför sig till grönområdet, är befogat eftersom det gäller i NTM-centralens beslut förutsatta uppföljningsåtgärder pga att en del av oljan tilläts bli kvar i marken på området.

Preskription och reklamation

Småbruk har först i månadsskiftet oktober-november 2012 erhållit kännedom om oljeskadans verkliga orsak och riktiga omfattning. Beloppet och ersättningskravet har YIT korrigerat flera gånger, den sista redovisningen har Småbruk erhållit av YIT först i december 2013. Skadans omfattning klarnade slutligt för Småbruk först i december 2012. Utredningen av historiska fakta och svarandens roll samt ansvarsförhållanden tog därefter sin tid. Den skriftliga reklamationen har därför skett i tid 4.4.2013 till Samkommunen och dess andelsstäder.

Då den mindre oljeskadan uppenbarade sig år 2007 hade man pga

utredningen ingen orsak att misstänka en större oljeskada på platsen.

Planeringsprocessen gällande området avancerade långsamt. Först i slutet av år 2012 kunde YIT inleda byggprojektet och upptäckte att oljeskadan var större. Man konstaterade att den sannolikt uppkommit till följd av ett läckage i förbrännarsystemets returrör.

Reklamation enligt JB:s stadganden saknar relevans, eftersom käranden åberopar miljöskadeansvar på basen av miljöskadelagen och skadeståndslagen.

Grunden för kärandens ersättningskrav har inte preskriberats. Preskriptionstiden har enligt 7 § 1 mom. 3 punkten lagen om preskription av skulder (15.8.2003/728, preskriptionslagen) börjat löpa tidigast i månadsskiftet oktober-november 2012, då käranden erhöll kännedom om skadan. I sagda lagrum stadgas att preskriptionstiden, som enligt 4 § är 3 år, börjar löpa avseende skadestånd och gottgörelse av annat slag, då den skadelidande fick kännedom om eller borde ha känt till skadan och vem som ansvarar för den. Enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till en reform av lagstiftningen om preskription av skulder och offentlig stämning, innebär detta att den skadelidande ska ha haft möjlighet att få tillräckliga uppgifter om förutsättningarna för ersättningen, det vill säga den skada som orsakats och den som orsakat skadan. Denna möjlighet uppstod för käranden först i slutet av år 2012.

Enligt 7 § 2 mom. preskriptionslagen gäller preskriptionstiden på 10 år inte miljöskador. Begreppet miljöskada har i preskriptionslagen inte avgränsats att gälla enbart i miljöskadelagen avsedd miljöskada.

Påståendet att oljeskadan härstammar från kärandens tid

Svarandens argument att returröret härstammar från kärandens ägotid håller inte. Svaranden har år 1987 installerat en ny oljebehållare på fastigheten. Miljöskadan har sannolikt förorsakats av ett oljeläckage i returröret från oljeförbrännaren till oljebehållaren, efter att oljebehållaren installerades år 1987. Tidigare fanns på platsen för den nya oljebehållaren två oljetankar av metall, vilka konstaterades vara hela, när de grävdes upp år 1987. Den nya, då installerade glasfiberbehållaren var dubbelt så stor. Man har därför år 1987 inte kunnat missa eventuell olja i marken. Man skrev över installationen ett protokoll som godkände arbetet. Man måste därför utgå från att även oljerören förnyades.

Oljebehållaren har inspekterats inifrån senast år 2006 och då har man inte funnit hål i den. När den togs ur bruk år 2010 har man inte heller konstaterat att den skulle ha haft hål. Skadan bör ha berott på en läcka i returröret från oljeförbrännaren till oljebehållaren.

Man hade år 2000 kopplat bort ett radhus på fastigheten från oljevärmesystemet, men detta minskade inte på fastighetens oljeförbrukning. Även detta talar för att läckaget funnits i

förbrännarsystemets returrör, vilket togs ur bruk först år 2002.

Småbruk har inte ägt fastigheten innan Samkommunen tog över. Före år 1978 ägdes fastigheten av Stiftelsen A.B. Svenska småbruk och egna hems undervisningsfond sr, FO-nummer: 0571118-6. Den är en stiftelse och självständig juridisk person och står inte i koncernförhållande till käranden. Stiftelsen har delvis samma syften som käranden.

SVAROMÅL

Yrkanden

Samkommunen har yrkat att käromålet ska förkastas som preskriberat och ogrundat. Det yrkade beloppet är i vart fall för högt.

Samkommunen har därtill yrkat att Småbruk ska åläggas att ersätta Samkommunens rättegångs- och partskostnader med 56.354,90 euro jämte ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen från det en månad förflutit från den dag ersättningen dömdes ut.

Grunder

Småbruk har inte rätt att kräva ersättning med stöd av miljöskadelagen

Partema har gjort ett avtal om köp av fastighet år 2001. Parterna står i avtalsförhållande till varandra angående överlåtelsen av fastigheten. Småbruks krav innebär att det finns ett påstått fel i fastigheten. Miljöskadelagen tillämpas enligt lagens 1 § 3 mom. inte på ersättningsansvar baserat på avtal.

Fastighetsköp regleras i jordabalken och av köpeavtalet. Småbruk kan inte kringgå tillämpliga köp- och avtalsrättsliga regler genom att åberopa miljöskadelagen. Småbruk kan inte få en bättre rätt än käranden har med stöd av jordabalken och köpeavtalet.

Enligt köpeavtalet 9.11.2001 konstateras följande om köpeobjektets skick:

"5) Köpeobjektets skick

Köparen har bekantat sig med köpeobjekten och godkänner dem i det skick de är vid köpetillfället. Köparen har även tagit del av den av Pientalotoimisto Rauno Arponen Oy benämnda bolags 15.6.2001 uppgjorda konditionsgranskningen och godkänner de fel och brister som där nämns.

De i konditionsgranskningen uppdagade eventuella skadorna har beaktats i köpeskillingen och köparen godkänner att säljaren befrias från ansvaret i sin helhet för dessa."

Det är en allmän avtalsrättslig princip att ansvarsbegränsning inte ska kunna kringgåas genom att åberopa utomkontraktuellt ansvar. Samma gäller ifråga om reklamations- och preskriptionstider och tidsfrister i parternas avtal eller i den lag som reglerar avtalet. Det anses inte tillåtet att åberopa ett utomkontraktuellt ansvar för att kringgå preskription eller

andra tidsfrister i den lag som skulle tillämpas på avtalet.

Fel i köpeobjektet som beror på miljöskada är ett fel bland alla andra.

Småbruk har i stämningsansökan åberopat både miljöskadelagen och strikt och vållandebaserat skadeståndsansvar för miljöskada som grund för käromålet.

De rättsfall där ansvar för miljöskada varit strikt (t.ex. HD 2011:62) har gällt situationer där den ansvariga parten sysslat med affärsmässig verksamhet med för miljön skadliga substanser. Samkommunen har visserligen drivit en utbildningsanstalt på fastigheten. Det kan ifrågasättas om utbildningsverksamhet är affärsmässigt och om det att Samkommunen hanterat olja endast i syfte att värma upp egna fastigheter kan göra hanteringen affärsmässig.

Samkommunen bestrider att den skulle kunna ha strikt ansvar till den del skadan möjligen skett innan miljöskadelagen trätt i kraft. Samkommunen bestrider också att den skulle ha gjort sig skyldig till vållande. Samkommunen kan därför inte vara ansvarig för möjligt oljeläckage före 1.6.1995.

Skadeståndskravets belopp

Det yrkade beloppet är för högt.

Saneringskostnaderna skulle ha varit betydligt lägre om man inte haft för avsikt att planlägga området för boende.

Reklamation enligt jordabalken

Småbruk har inte reklamerat inom stadgad eller skälig tid enligt jordabalken och har således tappat rätten att ställa krav mot Samkommunen.

Enligt jordabalken 2 kap. 25 § får köparen inte åberopa fel om han inte underrättar säljaren om felet och sina på detta grundande yrkanden inom skälig tid efter att han har märkt eller borde ha märkt felet. Avsikten är att situationer med fel i köpet ska kunna lösas snabbt. Ifråga om kvalitetsfel finns det dessutom en fast tidsfrist. Om köparen inte underrättar säljaren om kvalitetsfel inom fem år från överlåtelsen av besittningen av fastigheten, förlorar han sin rätt att åberopa felet.

Småbruk har inte meddelat Samkommunen om något fel i fastigheten inom fem år från överlåtelsen av besittningen, dvs. före 1.1.2007. Småbruk har inte meddelat om något fel på fastigheten eller dess byggnader och konstruktioner förrän 3.4.2013, då ett kravbrev har skickats till Samkommunens medlemskommuner. Småbruk har inte hävdats att de skulle ha presenterat några anmärkningar eller krav förrän 3.4.2013. Reklamation har således inte skett inom stadgad eller skälig tid enligt jordabalken 25 §.

Preskription enligt miljöskadelagen

Småbruks skadeståndskrav är preskriberat även om miljöskadelagen skulle tillämpas.

Småbruk har fått kännedom om eller borde ha känt till skadan senast 2007 då YIT gjort en anmälan till Nylands miljöcentral och miljöcentralen gjort ett beslut om sanering av marken. Således har en tre års preskriptionstid börjat löpa 2007 i enlighet med preskriptionslagens 7 § 1 mom. 3 punkten och 4 §.

Småbruk har inte reklamerat eller ställt skadeståndskrav mot Samkommunen förrän 3.4.2013. Skadeståndskravet är preskriberat.

Det faktum att den särskilda tio års preskriptionstiden (preskriptionslagen 7 § 2 mom.), räknat från den händelse som orsakat skadan, inte gäller ifråga om miljöskador är irrelevant i ärendet emedan Småbruk fått kännedom om skadan 2007.

Det att Småbruk och YIT år 2007 utgick från att skadan orsakats av att olja runnit på marken pga överfyllningar av oljebehållaren, och att man senare kommit till att skadan enligt Småbruk och YIT orsakats av läckage från returröret, har ingen betydelse för när Småbruk ska anses ha fått kännedom om skadan eller borde ha känt till skadan.

Med tanke på preskriptionen har det ingen betydelse när skadeorsaken och det ersättningsbelopp som Småbruk yrkar på har preciserats. Skadan som uppdagades 2007 har varit tillräckligt betydande för att det skulle ha varit befogat att meddela Samkommunen om den. Preskriptionstiden ska därför räknas senast från den tidpunkten. Preskriptionen kan avbrytas med ett formfritt meddelande om skada och kommande krav, och förutsätter inte att alla detaljer i saken utretts.

Preskription enligt skadeståndslagen

Till den del Småbruks yrkanden grundar sig på skadeståndslagen gäller även regeln i 7 § 2 mom. preskriptionslagen, dvs. en preskriptionstid på 10 år. För händelser före 1995 som orsakat skada har preskription inträtt senast 2005.

Fastighetsöverlåtelserna 1.1.1978

Såsom framgår ur det 18.2.1977 daterade gåvobrevet mellan Småbruk och Kommunalförbundet för Huvudstadsregionens svenskspråkiga yrkesskola och det 18.2.1977 daterade avtalet mellan Stiftelsen A.B. Svenska småbruk och egna hems undervisningsfond och Kommunalförbundet för Huvudstadsregionens svenskspråkiga yrkesskola har Småbruk och dess undervisningsfond donerat fastigheter till kommunalförbundet för att kommunalförbundet ska fortsätta upprätthållandet av Överby trädgårdsskola. Fastigheten där den nu

ifrågavarande oljeskadan inträffat donerades av undervisningsfonden. Stiftelsen har således donerat vissa fastigheter och aktiebolaget vissa fastigheter för att fortsätta skolverksamheten som helhet. Småbruk har grundat stiftelsen. Stiftelsens styrelse utses av aktiebolagets styrelse såvitt möjligt. Småbruk kan även enligt 9 § i stiftelsens stadgar be om att stadgarna ändras. Småbruk idkar således beslutsfattande i stiftelsen. Det föreligger intressegemenskap mellan stiftelsen och aktiebolaget då ersättningsskyldighet enligt 7 § miljöskadelagen bedöms. Käranden ska således i vart fall anses ansvarig för en del av skadan.

BEVISNING

Skriftliga bevis

Käranden

1. Teckning av vittnet Raimo Kauppila
- 2a. Inspektionsprotokoll gällande de tidigare oljebehållarna (2/1-4), installation av oljebehållaren år 1987 (2/5-6) och granskning av oljebehållaren år 2006 (2/7)
- 2b. Avskrift ur litteraturen om högtryckspump
3. Oljeförbrukningsstatistik gällande Översta åren 1994-2002
4. Byggföretaget YIT:s kostnadssammandrag 19.12.2013
5. Konditionsbesiktning av byggnadsingenjör Rauno Arponen gällande Översta 15.6.2001
6. Nylands Miljöcentral, beslut 30.11.2007, s. 1 och 6
7. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma 31.8.2007 (Ramboll)
8. Pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportti 4.7.2013 (Ramboll)
9. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: Loppuraportin tarkastaminen 12.2.2015
10. Ramboll Finland Oy:s räkning nr 1510104867
11. Ramboll Finland Oy:s räkning nr 1510133683

Svaranden

1. Köpebrevet 9.11.2001
2. Nylands miljöcentrals beslut om oljeskadan
- 3a. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma 31.8.2007 (Ramboll)
- 3b. Tutkimusraportti 31.8.2007 (Pehtorintie 2, Espoo, Maaperätutkimukset, Ramboll)
- 3c. Pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportti 4.7.2013 (Ramboll)

Personbevisning

Käranden

Håkan Fagerström i bevissyfte, vd för Småbruk
 Jukka Olli Tapani Tengvall
 Ari-Pekka Antero Vanhanen
 Raimo Veli Tapio Kauppila
 Stig-Göran Sandström
 Jarmo Heikki Juurinen

Rättegångsmaterial

Samkommunens stadgar

TINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Tillämplig lagstiftning

Allmänt

Det är ostridigt att skadan ifråga har uppkommit genom läckage, som uppenbart skett under flera års tid.

I september 1987 har Samkommunen låtit installera en ny oljebehållare på fastigheten. Käranden har yrkat ersättning så att läckaget börjat i och med installeringen av den nya oljebehållaren och därefter fortgått i ett drygt tjugotal år. Ersättning har yrkats på grund av lagen om ersättning för miljöskador (737/1994) samt på basen av strikt och vållandebaserat skadeståndsansvar för miljöskada enligt skadeståndslagen. Svaranden har ansett att det är jordabalken som ska tillämpas på ansvaret mellan parterna, eftersom det är fråga om ett fastighetsköp.

Miljöskadelagen har enligt ikraftträdelsestadgandet trätt ikraft 1.6.1995. För den skull gås ansvarsgrunden separat igenom för tiden före och efter 1.6.1995.

Tiden efter 1.6.1995

Som miljöskada enligt miljöskadelagen 1 § 1 mom. ersätts skador som verksamhet på ett bestämt område har orsakat i omgivningen genom förorening av vatten, luft eller mark, buller, skakning, strålning, ljus, värme eller lukt, eller någon annan liknande störning. Som verksamhet enligt 1 mom. betraktas också att hålla väg, järnväg, hamn eller flygplats samt andra med dessa jämförbara trafikområden. Enligt lagrummets 2 mom. gäller lagen inte ersättningsansvar som bygger på avtal.

Enligt miljöskadelagen 2 § 1 mom. gäller lagen inte heller skador om vilkas ersättning stadgas i någon annan lag.

Äganderätt till en fastighet fås enligt 1 § jordabalken genom köp, byte, gåva eller annan överlåtelse så som stadgas i nämnda lag. Om fastighets kvalitetsfel stadgas i lagens 17 §.

Ansvarsgrunden avtalsparter emellan bestäms dock i första hand alltid enligt det avtal de ingått, i detta fall köpebrevet för fastigheten 9.11.2001. Svaranden har hänvisat till att Småbruk enligt köpebrevet köpt fastigheterna av Samkommunen i det skick de varit.

Det är ostridigt att parterna inte uttryckligen avtalat om miljöansvar i köpebrevet. För att en ansvarsfriskrivning skulle kunna gälla på det sätt som Samkommunen yrkat borde den vara preciserad och gälla uttryckligen miljöskada. Nämnda förutsättning framgår uttryckligen av jordabalken 2 kap. 9 § samt även av både jordabalkens och

miljöskadelagens förarbeten, beträffande jordabalken kapitel 2 och beträffande miljöskadelagen 1 § 2 mom. (se även tex *Jokela - Kartio - Ojanen: Maakaari, 2004, s. 84*). Således har parterna i det förevarande ärendet inte avtalat om följderna för oljeskadan.

I rättspraxis finns exempel på att miljöskadelagen kunnat tillämpas då det mellan parterna förelegat ett hyresförhållande (se. tex motiveringarna i prejudikatet HD 1995:108 och *Hollo - Vihervuori: Ympäristövahinkolaki, 1995, s. 68-69, Kuusiniemi - Majamaa - Vihervuori: Maa-, vesi- ja ympäristöoikeuden käsikirja, 2000, s. 400, Hemmo: Ympäristövahinkolaki ja sopimukseen perustuva vastuu, i verket Juhlajulkaisu Vesa Majamaa, 2005, s. 69*).

Det finns inget prejudikat som uttryckligen skulle gälla fastighetssäljares ansvar gentemot fastighetsköparen vid miljöskada. Det finns således inget avgörande från Högsta domstolen om huruvida endast jordabalken kan tillämpas, eller huruvida även miljöskadelagen kan tillämpas mellan säljare och köpare.

I prejudikatet 2011:64 har situationen tangerats. I ärendet hade ett bolag åren 1981-1996 på sin fastighet drivit en servicestation, som var en del av ett oljebolags riksomfattande servicestationskedja. Efter att en bank år 1997 hade köpt fastigheten av bolagets konkursbo framkom en miljöskada på marken som berodde på bränsle som runnit ut. På de grunder som framgår av avgörandet ansåg Högsta domstolen att oljebolaget oberoende av vållande ansvarade för miljöskadorna beträffande de skador som uppkommit före 1.6.1995 utifrån rättsregeln i avgörandet HD 1995:108, det vill säga enligt skadeståndslagen och allmänna skadeståndsrättsliga principer, och beträffande de skador som uppkommit senare i egenskap av en sådan verksamhetsutövare som avses i 7 § 1 mom. 1 punkten lagen om ersättning för miljöskador.

I det nämnda avgörandet konstaterades att fastighetens köpare kan yrka på ersättning av försäljaren tex med stöd av jordabalken, och att köparen kan yrka på ersättning av oljebolaget enligt miljöskadelagen. I rättslitteraturen har till denna del konstaterats att om parterna inte avtalat något torde miljöskadelagen kunna tillämpas även parterna emellan (*Hollo - Vihervuori: Ympäristövahinkolaki, 1995, s. 69*). Samma princip framgår även i senare rättslitteratur (*Hollo: Maaperän pilaantumien ja ympäristövastuu, artikel i Business Law Forum 2004, s. 76: "Piilevien jäte- ja kemikaalijäämien avaaminen maaperässä myöhemmin voi ilmeisesti johtaa ympäristövahinkolain mukaisen itsenäisen vaateen syntymiseen luovutustilanteessa myös luovutuksensaajalle luovuttajaa vastaan. Inter partes -suhde ei tätä mahdollisuutta sinänsä sulje pois"*).

Syftet med miljöskadelagen har visserligen varit att i första hand reglera utomkontraktuella situationer, vilket framgår av lagens förarbeten. Med stöd av rättslitteraturen och hänvisningar i rättspraxis ter det sig dock som att det inte kan anses uteslutet att köparen vid ett fastighetsköp kan åberopa miljöskadelagen istället för jordabalken pga miljöskada,

förutsatt att kriterierna för miljöskada i övrigt uppfylls. Detta är förståeligt även med tanke på att ansvar för kvalitetsfel enligt jordabalken i praktiken begränsas till köpesumman, men miljöskada enligt miljöskadelagen kan överstiga köpesumman. Tolkningen strider inte heller mot ordalydelsen i miljöskadelagen 1 § 2 då man tar i beaktande vad som enligt lagens förarbeten bör avses med lagrummet, och inte heller mot ordalydelsen i miljöskadelagen 2 § 1 mom. då av lagens förarbeten och i rättslitteraturen kan utläsas att med lagrummet främst avsetts tillämpningen av lagar som tex atomansvarighetslagen, renskötsellagen, lagen om ersättning för olycksfall som orsakats av civilpersoner av krigsmateriel m.fl. lagar, vilka är speciallagar som uttryckligen reglerar utomkontraktuellt skadestånd.

Kärande kan således välja om man väljer att åberopa ansvar enligt miljöskadelagen eller jordabalken. I detta fall har Småbruk valt att åberopa miljöskadelagen.

Begreppet verksamhetsutövare enligt miljöskadelagen 7 § ska enligt rättslitteraturen ges en vid tolkning. Begreppet omfattar förutom tex industriell verksamhet även verksamhet förknippat med boende, såsom innehav av oljebehållare. Det förutsätts således inte kontinuerlig, aktiv verksamhet, utan begreppet verksamhet sammanfaller långt med innehav av egendom (*tex Hollo - Vihervuori: Ympäristövahinkolaki, 1995, s. 48-50*).

Tingsrätten konstaterar att den nämnda definitionen motsvarar den verksamhet som orsakat oljeskadan i det förhandenvarande ärendet. Stiftelsen, Samkommunen och Småbruk har alla i tur och ordning innehaft oljeuppvärmningsanläggningen i fråga, som använts för uppvärmning av byggnader på fastigheten. Samkommunen uppfyller således kriterierna för verksamhetsutövare i miljöskadelagen 7 §.

På dessa grunder ska miljöskadelagen tillämpas i ärendet beträffande skador som uppstått efter 1.6.1995.

Tiden före 1.6.1995

I ikraftträdelsestadgandet för miljöskadelagen stadgas att i fråga om ersättning för skada på grund av verksamhet som har utövats innan lagen har trätt i kraft tillämpas tidigare lag, även om skadan har visat sig först efter att lagen har trätt i kraft.

I rättslitteraturen har dock konstaterats att det i de fall den ursprungliga verksamheten, som börjat före miljöskadelagen trätt i kraft, fortsatt efter 1.6.1995 kan sistnämnda lag bli tillämplig. Detta eftersom det är omöjligt att specificera vilka skador som uppstått före lagens ikraftträdande och vilka efter. Detta kräver enligt författaren en bedömning av begreppet verksamhet. Om det är fråga om aktiv verksamhet torde en bedömning enligt miljöskadelagen i sin helhet vara möjlig. Om det däremot är fråga om en passiv handling, såsom innehav av jordmånen, kan miljöskadelagen bli tillämplig enbart om det finns en aktiv handlingsplikt för markinnehavaren. Denna skulle kunna vara en särskild

omsorgsförpliktelse pga tex miljötillstånd (*bl.a. i Hollo: Maaperän pilaantumien ja ympäristövastuu, artikel i Business Law Forum 2004, s. 70-71*). Författaren har hänvisat till nämnda konstaterande även i sina senare verk.

Någon förpliktelse av nämnd sort kan inte anses föreligga i det förevarande ärendet, enär det endast varit frågan om innehav av mark, och skadan bestått av en läcka i anläggning avsedd för uppvärmning av hus på fastigheten. Således skulle miljöskadelagen inte kunna tillämpas för tiden före 1.6.1995.

Tolkningen får även stöd av prejudikatet HD 2011:62, vilket även refererats ovan. På de grunder som framgår av avgörandet ansåg Högsta domstolen att oljebolaget oberoende av vållande ansvarade för miljöskadorna beträffande de skador som uppkommit före 1.6.1995 utifrån rättsregeln i avgörandet HD 1995:108, det vill säga enligt skadeståndslagen och allmänna skadeståndsrättsliga principer, och beträffande de skador som uppkommit senare i egenskap av en sådan verksamhetsutövare som avses i 7 § 1 mom. 1 punkten lagen om ersättning för miljöskador.

På de grunder som framgår ovan ska skadeståndslagen och allmänna skadeståndsrättsliga principer tillämpas i ärendet beträffande skador som uppstått före 1.6.1995.

Preskription

Allmänt

Det är ostridigt att Småbruk krävt ersättning av Samkommunen 3.4.2013, och att detta är första gången Samkommunen fått veta att marken är förorenad, att Nylands miljöcentral tagit ett beslut om saneringen och att YIT redan utfört saneringsåtgärderna.

Det är vidare ostridigt att YIT meddelade Småbruk i slutet av år 2012 att oljeskadan är rätt omfattande, och samtidigt meddelade vad som enligt YIT är den sannolika orsaken till läckaget.

På samma fastighet har uppdagats en oljeskada år 2007. Enligt svaranden har skadan som uppdagades år 2007 varit tillräckligt betydande för att det skulle ha varit befogat att meddela Samkommunen om den. Den förevarande miljöskadan har uppenbarligen uppstått redan då. Småbruk har år 2007 låtit förrätta en undersökning av den förmodade mindre oljeskadan. Enligt käranden har dock arten och omfattningen av skadan klarnat för Småbruk först i november-december år 2012.

Preskription vid tillämpning av miljöskadelagen

Preskription av miljöskadan enligt miljöskadelagen fr.o.m. 1.6.1995 bedöms enligt lagen om preskription av skulder (728/2003, preskriptionslagen).

Enligt 4 § preskriptionslagen preskriberas en skuld tre år efter en

tidpunkt som bestäms i 5-7 §. Enligt 7 § 1 mom. 3 punkten börjar preskriptionstiden för skadestånd och gottgörelse av annat slag löpa, när det gäller skadestånd som grundar sig på något annat än ett avtalsförhållande, då den skadelidande fick kännedom om eller borde ha känt till skadan och vem som ansvarar för den. Enligt 7 § 2 mom. gäller preskriptionstiden på 10 år inte miljöskador.

För att preskriptionstiden ska börja löpa bör den skadelidande enligt lagens förarbeten ha haft möjligheter att få tillräckliga uppgifter om förutsättningarna för ersättningen, det vill säga den skada som orsakats och den som orsakat skadan. Den avgörande tidpunkten är då skadan blivit så signifikant att det enligt en allmän bedömning är motiverat att framställa ett krav på ersättning. Så länge skadan inte visar sig eller det är oklart vem som ansvarar för den, kan inte heller preskriptionstiden börja löpa (*RP 187/2002 rd s. 50, 52*).

År 2007 uppdagades en oljeskada på samma område vid oljebehållaren, varvid fastighetens dåvarande ägare Småbruk lät förrätta en undersökning. Den anlitate ingenjörsbyrå Ramboll Finland Oy (Ramboll) gav som en följd av undersökningen 31.8.2007 en saneringsplan och en rapport, vilka även företetts som skriftliga bevis (K7, S3a och b) i ärendet. Av rapporten framgår att Rambolls slutsats varit att oljeskadan uppstått på grund av överfyllning av oljebehållaren vid tankningar. Av saneringsplanens s. 3 framgår att Ramboll dragit den felaktiga slutsatsen att oljeläcket varit mycket lokalt och litet och att jordmånen förmodligen inte förstörts på ett vitt område. Av Nylands miljöcentrals beslut 30.11.2007 (K6) s. 6 framgår att man då bedömt att den förstörda marken till sitt omfång är 150 m³ eller 250 ton. Av bl.a. vittnet Tengvalls berättelse har det framgått att den verkliga skadan till sitt omfång är ca 15.000-20.000 kilogram, vilket framkommit i slutet av år 2012.

Småbruk har år 2007 anlitat experter för att utreda skadans omfattning. Det bör även tas i beaktande att Nylands miljöcentral har godkänt ovan nämnda, av Ramboll uppgjorda handlingar som tillräckliga och som grund för sitt beslut om saneringen av jordmånen. Kärandebolagets nuvarande och dåvarande verkställande direktör *Fagerström* har berättat att han inte hade någon orsak att ifrågasätta Rambolls rapport.

Småbruk bör anses ha vidtagit sådana åtgärder som skäligen har kunnat förutsättas av företaget i situationen i fråga. Tingsrätten anser att det inte kan förutsättas att käranden av Rambolls utredning borde ha förstått skadans verkliga omfattning, eller att käranden borde ha utfört en grundligare utredning för att förstå den verkliga omfattningen.

Tingsrätten anser ytterligare att den år 2007 förmodade skadan bör anses ringa i förhållande till den verkliga skadan. Detta stöds även av att Småbruk uppenbarligen år 2007 inte haft för avsikt att yrka på ersättning av Samkommunen för oljeskadan av den omfattning man i det skedet varit medveten om, eftersom käranden skridit till åtgärder först då den betydligt större omfattningen avslöjats drygt fem år senare. Visserligen

har kärandeföretagets verkställande direktör Fagerström i tingsrätten berättat att Småbruk då även trott att Samkommunen upplöstes. Det är dock ostridigt att Småbruk trots detta utrett ärendet ytterligare och skridit till åtgärder först då skadans hela omfattning klarnat, och inte med anledning av den skada som kan anses ringa.

Det är ostridigt att Nylands miljöcentral redan vid tiden för reklamationen tagit ett beslut om saneringen av fastigheten, och likaså att YIT redan utfört saneringsåtgärderna. En reklamation som skett efter åtgärdandet av skadan har i rättspraxis kunnat anses som för sent framställd. Enär det varit fråga om en sanering som skett i enlighet med Nylands miljöcentrals beslut, det vill säga under överseende av miljömyndigheter, bör Samkommunen inte anses ha lidit någon rättsförlust av att inte ha blivit kontaktad av käranden före saneringsåtgärderna vidtagits.

Av det ovan sagda följer även att Småbruk inte haft skyldighet att reklamera tidigare än man gjort. På dessa grunder är yrkandet inte preskriberat vid tillämpning av miljöskadelagen.

Preskription vid tillämpning av skadeståndslagen

Samkommunen har godkänt att preskriptionslagen tillämpas i ärendet även för tiden före 1.6.1995. Samkommunen har ansett att till den del Småbruks yrkanden grundar sig på skadeståndslagen gäller även regeln i 7 § 2 mom. preskriptionslagen, det vill säga en preskriptionstid på 10 år.

Tingsrätten anser liksom ovan angående preskription vid tillämpning av miljöskadelagen att skadans omfattning i tillräcklig mån klarnat för käranden först i november-december år 2012. Ett yrkande i ärendet har första gången framställts 3.4.2013. Av det sagda följer så som ovan vid preskription vid tillämpning av miljöskadelagen att Småbruk inte haft skyldighet att reklamera tidigare än företaget gjort.

Enligt 7 § 2 mom. miljöskadelagen måste preskriptionen av ett skadestånd eller någon annan skuld som avses i 1 mom. avbrytas innan tio år har gått från avtalsbrottet eller från den händelse som har orsakat skadan eller lett till uppkomsten av obehörig vinst. Denna tidsfrist begränsar dock inte den skadelidandes rätt att kräva ersättning för person- eller miljöskador.

Tingsrätten konstaterar att lagrummet inte har begränsats till att gälla enbart miljöskador som bedöms enligt miljöskadelagen. Av lagens förarbeten framgår att avsikten varit att frångå preskriptionstiden på 10 år uttryckligen för skyddet av dessa två viktiga rättsgoda, personers integritet och miljön.

På dessa grunder är yrkandet inte heller preskriberat vid tillämpning av skadeståndslagen.

Oljeskadan

Allmänt

Det är ostridigt att Samkommunen låtit installera en ny oljebehållare år 1987. Småbruks uppfattning är att läckaget har skett fortlöpande och sannolikt via en läcka i ett returrör, som Samkommunen åtgärdat år 1987, från oljebrännaren till oljebehållaren. Enligt kändisen fanns det före år 1987 på samma ställe två oljetankar, vilka inte läckt. Vidare har oljebehållaren enligt kändisen inspekterats inifrån senast år 2006. Kändisens uppfattning är att ingen läcka då hittats, och att läckan därför berott på ett returrör som tagits ur bruk 2002. Enligt kändisen har läckan således förekommit under tiden 1987-2002.

Samkommunens uppfattning är att returröret, som Småbruk påstår har läckt olja, är ett ursprungligt rör som installerats redan under den tid stiftelsen ägde fastigheten. Det är stridigt under vilken tid läckan skett.

Det är som ovan framkommit även ostridigt att Småbruk år 2007 upptäckt en mindre oljeskada vid oljebehållaren.

Det har inte gått att utreda hur gammal oljan i marken är.

Muntlig bevisning om orsaken till skadan

Håkan Fagerström, forstmästare och verkställande direktör för kändisebolaget, har berättat att det år 2002 kom in olja i smörjgropen i verkstaden. Det fanns en hinna på vattnet, som då det är fråga om smörjolja. År 2004, då det var aktuellt med detaljplanering, nämnde Fagerström detta för YIT. Rambolls undersökning utfördes. Då borrades hål vid smörjgropen, men det var en ny sak att det hittades olja vid tanken. Det var klart att YIT sanerar oljan och skickar räkning till kändisebolaget. I Rambolls rapport stod det att det var fråga om överfyllnad av tanken. Fagerström eller Småbruk hade ingen orsak att ifrågasätta detta. Tanken fylldes på var tredje vecka.

Jukka Tengvall har berättat att han sedan år 1987 jobbar vid Ramboll, där han undersöker förverklingen av saneringar. Detta innebär övervakning av att jordmassor förs till korrekta ställen och uppgörandet av en slutrapport till miljömyndigheterna. Numera ansvarar han för alla större saneringsprojekt. Tengvall var inte med om förvecklingarna beträffande oljeskadan år 2007.

Oljebehållaren hade avlägsnats ur marken före saneringen så Tengvall har inte kunnat göra iakttagelser om den. Det hittades ingen annan utsläppskälla än stället för oljebehållaren, även om andra ställen undersöktes. Det är osannolikt att skadan skulle ha kunnat orsakas av överfyllning av tanken, för det är fråga om en så stor mängd olja. Det har funnits dylika skador som uppkommit av returröret till tanken, det är åtminstone i teorin möjligt även i detta fall. Vanligast är det dock att tanken läcker. Tengvall har inte heller egna iakttagelser av ifrågavarande rörsystem.

Ari-Pekka Vanhanen, byggnadsingenjör vid YIT sedan år 2000, har

berättat att oljeskadan är så stor att YIT tillsammans med Ramboll kom fram till att läckaget skett under en längre tid. Det går inte att åldersbestämma olja som läckt. Vanhanen har inte varit med om att lyfta oljetanken, allt detta hade redan varit avlägsnat då han såg platsen.

Raimo Kauppila, vvs -entreprenör och -montör sedan 1988 och företagare inom branschen sedan år 1990, har berättat att han jobbar även på skolans område, som tillhör kärandebolaget. Oljeanläggningen hade konstruerats år 1963, oljebehållarna var på plats ända tills det blev rivning. Kauppila har installerat en oljepanna till och tagit de gamla ur bruk år 2002. Oljerören har då kapats, ett sugsystem (fi.:imujärjestelmä) har tagits i bruk, i det nya systemet fanns ingen retur. I allmänhet har oljeläckage brukat förekomma i returröret, som är ett 12 mm kopparrör. Tex tjälen har då kunnat vara en orsak. Läckage uppmärksammas vanligen av förhöjd oljeförbrukning eller i grannens brunn. Det har inte kunnat vara ett hål i sugröret i ärendet i fråga, anläggningen skulle inte ha fungerat i så fall. Det fanns mycket olja runt behållaren, medan mängderna vid överfyllning är små. Kauppila har antagit att returröret gått sönder. Ett sådant läckage är svårt att upptäcka, och mängden som läcker ut per dygn behöver inte vara stor. I teorin är det möjligt att returröret helt hade lämnats bort då den nya tanken installerats.

I teorin är det även möjligt att dylika skador uppkommer av att mycket tunga fordon kör över. Då torde dock även sugröret få skador, och det skulle man lägga märke till snabbt. De gamla returrören lämnades i marken. Kauppila har inte undersökt någon oljetank i fråga. Skarvställen brukar undersökas genom att anläggningen sätts igång innan den täcks med jord.

Kauppila installerade den nya pannan inne i byggnaden genom att kapa av ett oljerör och koppla till en ny boiler. Användningen av de gamla rören avslutades med undantag av ett sugrör, som lämnades kvar och som ännu var i bruk. Resten av rören täpptes till och lämnades i marken, för det fanns ingen risk för läckage beträffande dem.

Stig-Göran Sandström, vaktmästare anställd av kärandebolaget mellan åren 1983 och 2013, har berättat att på platsen i fråga fanns mindre tankar som i något skede byttes ut till större. Den nya stora tanken sattes i en stor och djup grop, kunde Sandström konstatera då han följde med bytet. Han såg ingen olja. Sandström minns inte att det skulle ha hittats olja i gropan då. Han skulle ha meddelats om det hade varit så, han deltog inte själv i grävjobbet. Sandström vet inte om systemet trycktestades, för han var inte med hela tiden.

Sandström skulle ha översyn av oljeförbrukningen. Radhusen flyttades över till fjärrvärme år 2001. År 2002 byttes pannan, Sandström var till en del med och hjälpte Kauppila, som utförde jobbet till största delen. År 2006 utfördes test beträffande tanken. Man kröp in i tanken och inspekterade den, och den tvättades. Rören var dock i jorden. Man kollade det som syntes då tankens lucka öppnades, men alltså inte rören. Läckan i fråga bör ha skett under en längre tid. Det fanns

överflyllningsstoppare vid tanken.

Jarmo Juurinen, företagare som planerar och bygger mässavdelningar, har berättat att hans företag som kändebolagets hyresgäst flyttat in i hallen på fastigheten år 2002. Maskinhallen isolerades på bekostnad av Juurinen's företag. På den tiden fanns där en tungrodd uppvärmning med panna. Juurinen lät genast i början installera ett modernare system, fortfarande med panna. Juurinen beställde själv oljan, det skedde fyra gånger om året och ca 4.000 liter åt gången, eller 12.000-14.000 liter om året. Oljebehållaren kontrollerades då och ännu på nytt år 2006. Hyresförhållandet upphörde år 2010 då YIT köpte fastigheten. Oljeförbrukningen hade hela tiden hållit samma nivå i hallen under Juurinen's tid. Under Juurinen's tid fanns det inga skador eller övriga problem med pannan.

Bevisvärdering och slutsatser om orsaken till skadan

Tingsrätten finner att samtliga i ärendet hörda personer har berättat om sina iakttagelser tillförlitligt och konsekvent. Inga utsagor är heller sinsemellan motstridiga.

Av den till denna del samstämmiga muntliga bevisningen kan dras slutsatsen att det är uteslutet att oljeskadan skulle ha orsakats av överflyllning av tanken, eftersom mängden olja är för hög.

Tingsrätten anser att man inte kan dra slutsatser om vare sig orsaken till läckaget eller om tidpunkten för densamma med hjälp av statistiken över oljeförbrukningen, som kändanden presenterat (K4).

De två äldre tankarna har inspekterats av Oy Huber Ab i september 1987, vilket framgår av inspektionsprotokollen (K2a/1-4). De nämnda inspektionsprotokollens punkter "Säiliön kunnon toteaminen" har dock lämnats tomma. Det framgår visserligen inga anmärkningar om behållarnas skick av protokollen. Det är dock skäl att beakta att punktens "Säiliön kunnon toteaminen" ruta "ingenting att anmärka" inte har kryssats för. Den väsentliga informationen består främst av att oljetankarna tvättats och putsats 10.9.1987. Tankarnas skick har inte nödvändigtvis inspekterats i det skede de tagits ur bruk, och av inspektionsprotokollen kan därför inte dras långt gående slutsatser.

Av vittnet Sandströms trovärdiga berättelse framgår att han följt med bytet av de två äldre tankarna till en större tank. Gropen hade varit stor och djup, och Sandström har inte haft minnesbilder av att det skulle ha funnits olja i marken. Om sådant har inte heller meddelats honom, vilket enligt honom säkerligen hade gjorts om någon i samband med grävjobbet hade lagt märke till olja. Inte heller Fagerström har haft vetskap om att det skulle ha funnits olja i marken då den nya tanken installerades år 1987. På dessa grunder anser tingsrätten det visat att läckan inte ägt rum före år 1987.

Av Alipa Oy Polarpoltins intyg 15.9.1987 (K2a/5) framgår att den nya

tanken installerats i enlighet med då gällande regler. Tingsrätten konstaterar att den nyare oljetanken, som installerades år 1987, har inspekterats sakenligt vid installationen och år 2006, vilket framgår av inspektionsprotokollen (K2a 6-7). Inga beaktansvärda anmärkningar framgår av de två protokollen. Sandströms berättelse stöder det sagda om oljebehållarens skick år 2006. Rören har dock inte gått att kontrollera, eftersom dessa varit i marken.

Även om Tengvall trovärdigt bedömt att det är vanligast att själva tanken läcker, anser tingsrätten det med den ovan refererade bevisningen visat att det inte är tanken som läckt och därmed orsakat oljeskadan.

Käranden har ansett att det bör vara ett returrör till tanken som läckt. För kärandens ståndpunkt talar främst Kauppilas trovärdiga berättelse. Kauppila har antagit att returröret gått sönder. Även på allmän nivå är det enligt honom vanligast att det är just returröret som orsakar oljeläckage vid tankar. Kauppila har i rätten detaljerat redogjort för oljeuppvärmningsanläggningens funktion. I det förevarande ärendet hade det enligt Kauppila inte kunnat vara ett hål i sugröret i ärendet i fråga. I den nya pannan, som installerades av Kauppila år 2002, fanns inget retursystem för olja, varvid inget returrör längre behövdes. Förutom ett sugrör pluggades rören igen och lämnades i marken. Tingsrätten anser det uteslutet att det skulle vara det nämnda sugröret som läckt, eftersom oljepannan i så fall inte skulle ha fungerat, och ett sådant läckage skulle därför ha upptäckts mycket fort. Som orsak till läckaget kvarstår ett returrör till pannan. Resonemanget stöds av att ett sådant läckage är svårt att upptäcka, och mängden som läcker ut per dygn behöver inte vara stor för att under årens lopp åstadkomma omfattande skada.

På nämnda grunder anser tingsrätten det styrkt att ett returrör till oljetanken förorsakat oljeskadan i fråga. Returröret har tagits ur bruk år 2002. Eftersom ingen läcka upptäckts i gropan för tanken ännu år 1987, bör läckan ha ägt rum någon gång mellan åren 1987 och 2002.

Svaranden har ansett att returröret är ett ursprungligt rör, som installerats redan under den tid den Småbruk närstående stiftelsen ägde fastigheten i fråga. Tingsrätten anser att denna synpunkt saknar betydelse, emedan det ovan konstaterats att olja inte läckt ut före år 1987.

Ansvarsgrund

Tiden efter 1.6.1995

Det har i ärendet varit ostridigt att ansvaret enligt miljöskadelagen är strikt.

Samkommunen är således ersättningsskyldig för skada som uppkommit efter att den nämnda lagen trätt ikraft.

Tiden före 1.6.1995

För tiden före 1.6.1995 tillämpas skadeståndslagen och allmänna skadeståndsrättsliga principer.

Ansvar enligt skadeståndslagen och allmänna skadeståndsrättsliga principer kan vara antingen oberoende av vållande som ovan i prejudikaten 1995:108 och 2011:62, det vill säga strikt, eller baserat på vållande. Käranden har till denna del yrkat på ersättning i första hand med stöd av strikt ansvar och i andra hand med stöd av vållandeansvar.

Utgångspunkten för ansvar enligt skadeståndslagen är vållandeansvar. i rättspraxis har dock ansetts att ansvaret kan vara oberoende av vållande då det är fråga om verksamhet med uppenbar risk för skada. I prejudikatet 1995:108 motiverades det strikta ansvaret med att bensen är farligt för miljön pga explosionsrisken och för dess egenskaper, vilka innebär att bensen via läckage förorenar jordmån och grundvatten.

Högsta domstolen har preciserat att strikt ansvar därtill kan förekomma vid verksamhet som inte i sig är farlig, men till vilken hänför sig ett faromoment, som enligt allmän erfarenhet inte kan kontrolleras helt, och som således kan orsaka skada under vissa förutsättningar (HD 1997:48, HD 1994:122 och HD 2011:62). Ersättningen bör vara *in casu* ändamålsenlig och skälig (*Arimo Leppä: Ympäristövahinkojen sopimusperusteinen korvaaminen, Referee -artikel Edilex, 2011, s. 100-106*).

I det förevarande ärendet har det varit fråga om innehav av oljebehållare för uppvärmning av byggnader. Detta kan i sig inte anses som verksamhet med uppenbar risk för uppkomst av skada. Det finns dock en uppenbar risk för att en oljetank kan läcka. Olja är därtill kraftigt förorenande till sina egenskaper. Vidare bör beaktas att innehavaren inte varit en privatperson. Därtill är det ostridigt att oljeanläggningen med två tankar och rör tagits i bruk år 1969, varvid betydelsen av en noggrannare underhållsplikt och uppföljning av systemet bör anses växa med systemets stigande ålder.

På dessa grunder är Samkommunen ersättningsskyldig även för den skada som uppkommit under tiden 1987-1.6.1995.

Skadans belopp

Muntlig bevisning till denna del

Fagerström har bedömt att kostnaderna inte skulle ha varit väsentligt lägre även om oljebehållarna hade grävts upp redan år 2007. Även i det fallet skulle Småbruk ha anlitat experter.

Tengvall har berättat att det inte fanns olja i det sk. siltlagret i marken, men man var tvungen att avlägsna jord även till den delen, eftersom det fanns olja under siltlagret. Det finns olika referensvärden för hur förorenad marken får vara beroende på användningsändamålet. Området i fråga sanerades med beaktande av referensvärden för

bostadsområde.

Om man hade haft för avsikt att inte avlägsna oljan borde man enligt Tengvall ha utfört en riskbedömning. Halterna var så höga att oljan kunde ha spritt sig till ett ännu större område. Det är omöjligt att utan en kalkyl bedöma hur höga eventuella alternativa kostnader skulle ha varit. Kostnaderna i det aktuella ärendet var dock skäliga med tanke på hur kraftigt förorenad marken var. På platsen finns det grundvatten. Med enbart isolering skulle man lätt ha åstadkommit cirkulation som hade varit svår att bemästra tekniskt. Det fanns även risk för att grundvattnet skulle ha kunnat bli högre. Det var nödvändigt att föra bort även siltlagret och övrig mark som inte var förorenad, eftersom dessa ändå inte kunde användas på nytt pga risk för att marken sätter sig. Det fanns inte heller överlopsutrymme på fastigheten för en slutförvaring.

Vanhanen har berättat att en upphandlingsingenjör bad om offerter av åtta entreprenörer för marksaneringen. Tre offerter inkom, av dessa valdes den billigaste. Mottagningsplatsen, Käringmossen, utvaldes för att den låg nära och man där kunde ta emot den förorenade marken. Detta var även det billigaste alternativet. Arbetet gick långsamt, för skadan var djup. YIT fakturerade inte Småbruk för eget jobb.

Bevisvärdering och slutsatser om skadans belopp

Det av käranden till YIT med anledning av marksaneringen betalade beloppet har styrkts med de företedda fakturorna (K10 och 11). Det är även ostridigt att käranden betalat de belopp som framgår av fakturorna.

Svaranden har åberopat att Samkommunen inte har kunnat påverka kostnaderna, eftersom saneringen utförts utan dess vetskap.

Tingsrätten har redan tidigare ovan i samband med reklamationen konstaterat att svaranden inte kan anses ha lidit någon rättsförlust av detta, eftersom saneringen utförts under överseende av miljömyndigheter och enligt beslut av miljöcentralen. Därtill har av de samstämmiga vittnenas berättelser framgått att saneringen varit kostnadseffektiv och nödvändig till alla utförda delar.

Svaranden har även åberopat att Samkommunen inte kan vara ersättningsskyldig till den del fastighetens användningsändamål ändrats till bostadshus, som kräver en renare jordmån, och enligt svaranden lett till en dyrare sanering.

Tingsrätten konstaterar till denna del att Tengvall ingående redogjort för hur saneringen utförts och varför. Halterna var enligt honom så höga att oljan kunde ha spritt sig till ett ännu större område utan en sådan sanering som nu förverkligats. Enligt honom skulle man med enbart isolering av oljan, alltså genom att lämna kvar den, lätt ha åstadkommit en cirkulation i marken, och denna hade varit svår att bemästra tekniskt. Det fanns enligt Tengvall också risk för att grundvattnet skulle kunna stiga, varvid det hade förorenats. Med stöd av Tengvalls berättelse

anser tingsrätten att det inte har betydelse för ersättningsbeloppet att användningssyftet för fastigheten ändrats till bostadsområde.

På dessa grunder bör svaranden åläggas att ersätta käranden det yrkade beloppet i sin helhet.

Rättegångskostnaderna

Samkommunen har förlorat ärendet. Enligt 21 kap. 1 § rättegångsbalken är den part som förlorar målet skyldig att ersätta alla motpartens skäligen rättegångskostnader som föranletts av nödvändiga åtgärder, om inte något annat bestäms i lag.

Samkommunen har godkänt kärandens rättegångskostnader. Svaranden bör således åläggas att ersätta kärandens rättegångskostnader i sin helhet.

Domslut

Svaranden Samkommunen för huvudstadsregionens svenskspråkiga yrkesskolor åläggs att till kärandebolaget Svenska Småbruk och egna hem Ab ersätta de belopp som fastställts i tredsdomen 20.1.2015 nr 15/1068 i ärendet L 14/28, dvs.

- 312.563,19 euro jämte ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen fr.o.m. 4.5.2013,

- rättegångskostnader med 11.345 euro jämte mervärdesskatt 2.722 euro samt kostnader 22,50 euro jämte mervärdesskatt 5,40 euro, samtliga jämte ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen från och med att en månad förflutit från tingsrättens tredsdom.

Därtill åläggs svaranden Samkommunen för huvudstadsregionens svenskspråkiga yrkesskolor att till kärandebolaget Svenska Småbruk och egna hem Ab ersätta

- 4.700,46 euro jämte ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen fr.o.m. 19.10.2016 samt

- kärandebolagets rättegångskostnader i detta ärende med 42.333,09 euro jämte dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen från och med att en månad förflutit från tingsrättens avgörande.

Käranden har förbehållit sig rätten att svaranden förpliktas att betala eventuella kommande ersättningar för i framtiden uppenbarade skador på grund av samma oljeskada, vilka skador ännu inte krävts av svaranden.

Lagrum

Lagen om ersättning för miljöskador (737/1994) 1 §, 2 §, 3 §, 5 §, 6 §, 7 §, 8 § och 13 §
Skadeståndslagen (412/1974) 1 kap. 1 §, 2 kap. 1 §

Ändringssökande

Ändring i tingsrätts avgörande söks hos hovrätten genom besvär eller hos högsta domstolen i stället för hos hovrätten, om högsta domstolen meddelar besvärstillstånd (prejudikatbesvär).

En part som vill söka ändring i tingsrättens avgörande ska vid äventyr av förlust av talan anmäla missnöje därmed. Missnöje ska anmälas senast den sjunde dagen efter den dag då tingsrättens avgörande avkunnades eller meddelades.

tingsdomare

Camilla Rauma-Sehm