

A KÖRNYEZETI TÉRHEK SZÁMBAVÉTELE A VÁLLALATOK TULAJDONOSVÁLTÁSÁNÁL

A tanulmány rövid áttekintést kíván adni a környezeti terhek meghatározásával, értékelésével, a kockázatok megosztásával és a környezeti terhek feltárásával kapcsolatos problémakörökről. Nem vállalkozik az érintett területek részletes elemzésére, célja inkább csak az ingatlanok vagy vállalatok tulajdonváltásánál felmerülő problémák feltérképezése.

Magyarországon először a LEHEL emlékeztető privatizációja hívta fel arra a figyelmet, hogy a vállalatok privatizációjánál, illetve megvásárlásánál a hátramaradt környezetszennyezés igen jelentős költséget okozhat a szerződésben azokért felelősséget vállaló fél számára. Az európai országokban, illetve az USA-ban az ingatlanokra vagy vállalatok megvételére vonatkozó ügyleteknél a környezeti terhek léte az egyik fő kockázati tényező, amelyet vizsgálni kell. Habár környezetvédelmi tanácsadó cégek nálunk is végeznek a környezeti terhek feltárására vonatkozó műszaki tevékenységet, a témában mindeddig nem született átfogó igényű magyar nyelvű szakirodalom.

Környezeti terhek vizsgálatára akkor kerül sor, ha egy adott terület tulajdonost cserél (vagy jelzalog kerül rá), s a potenciális új tulajdonos tudni szeretné, hogy az adott területhez nem kapcsolódik olyan mértékű – környezetszennyezésből adódó – költség, amely jelentősen befolyásolja az adott ingatlan (vagy vállalat) értékét. A környezeti átvilágítás ezen formáját gyakran nevezik „szennyezésfelmérés”-nek a magyar szaknyelvben.

A környezetszennyezés bizonyos típusaira az a jellemző, hogy hosszú ideig képesek rejtve maradni, sőt halmozódni anélkül, hogy bármilyen problémát okoznának. Ez az idő akár több évtized is lehet (pl. elásott veszélyes hulladékok esetében). A környezetszennyezés ezen formái mintegy időzített bombaként ketyegnek, hisz bármikor komoly problémák okozóivá válhatnak (pl. a hulladékokból egészségre káros anyagok

mosódhatnak ki és kerülhetnek a talajvízbe majd a kutakba). Felszámolásuk ezért előbb vagy utóbb szükségessé válik. A környezeti terhekből adódó költségek főbb csoportjai a következők:

- a terület megtisztításának költségei (clean-up costs),
- a jogszabályok betartásához szükséges többletköltségek (pl. egy szennyvíztisztító berendezés megvásárlása),
- a potenciális környezeti kockázatok csökkentésének költségei,
- környezetvédelmi felelősségből adódó költségek (a fentiekén kívül pl. a környezetvédelmi bírságok, esetleges perköltségek, a szennyezésből fakadó kártérítési kötelezettségek).

Az esetleges környezetszennyezés felszámolásának költségeit érthető módon nem kívánja viselni az új tulajdonos. A környezetszennyezés értékcsökkentő hatása érvényesül még akkor is

- ha az adott országban pillanatnyilag nincs olyan jogszabály érvényben, amely annak felszámolására kötelezné a tulajdonost (nem zárható ki ugyanis, hogy ilyen jogszabályt hoznak a jövőben),
- ha a régi tulajdonos vétlen a környezet szennyezésében (tehát nem számít, hogy esetleg egy más korábbi területfelhasználó helyezte el a területen veszélyes hulladékait a jelenlegi tulajdonos tudta nélkül),
- ha a környezet szennyezését a szennyezés idején érvényes jogszabályokat nem sértve okozták.

A nagymértékű környezetszennyezés ingatlanértéket módosító hatása igen jelentős, s ma a

világban az ingatlanügyeknél az egyik legfontosabb kockázati tényezőnek számít.¹

A Leheldt öt milliárd Ft-ért értékesítette az ÁVÜ az Electroluxnak. Az adásvétel után azonban környezetszennyezést találtak a területen, amely felszámolásának költségei az ÁVÜ-t terheltek, aki az adásvételi szerződésben vállalta a garanciát a területen levő környezetszennyezés felszámolásának költségeire. A vételárat az ÁVÜ majdnem teljes egészében kénytelen visszafizetni a környezetszennyezés felszámolásának költségére.

Az Egyesült Államokban a Maryland Bank and Trust hitelezője volt egy vállalatnak, amely nem fizetett, így a bank 1982-ben érvényesítette zálogjogot a vállalat tulajdonában levő ingatlanon, melynek ily módon tulajdonosává vált. A területen veszélyes hulladékot találtak. Miután a Bank nem volt hajlandó a területet megtisztítani, azt az EPA (Környezetvédelmi Hivatal) végeztette el, azonban a helyreállítási munkálatok után az EPA sikeresen perelte a Bankot a felmerült költségekért.

Amint az előző példából már kitűnt, tévesen azonosítják a múltban okozott és hátramaradt környezeti károkat a szocializmussal. Valójában a probléma az egész ipari világ sajátja. Igaz, a hulladékokra vonatkozó jogszabályozásunk később lépett életbe, mint a fejlett államokban. Ez a lemaradás azonban mindössze egy-két évtizedre tehető, hisz a környezetvédelemre vonatkozó jogi szabályozás a hatvanas és hetvenes években vált általánossá Európában és az Egyesült Államokban. Hulladékok (és környezetszennyezés) viszont már legalább másfél évszázada, vagyis az ipari termelés általánossá válásával keletkezik. A szabályozás előtti időszakban keletkezett hulladékot az egész világban szakszerűtlenül kezelték, a rejtett hulladéklerakók feltárása és a károk helyrehozatala mindenütt a legsúlyosabb és legdrágább környezetvédelmi problémák közé tartozik. A szennyezéssel kapcsolatban felmerült jogi viták rendezésében azonban kétségtelenül nagyobb tapasztalatokkal bírnak ezen országok, ami óvatosságra kell hogy készítse a privatizáció alatt levő magyar vállalatokat.

¹ Az ingatlan fogalmát a köznyelvben többnyire házakra, lakótelekekre vonatkoztatjuk. Cikkünkben vállalatok, illetve vállalatokhoz tartozó épületek és földterületek, üzemi területek adásvételével foglalkozunk, ezért az ingatlan fogalmát a továbbiakban a vállalatok tulajdonában levő ingatlanokra vonatkoztatjuk. Ez nem mond ellent annak, hogy sok európai országban (pl. Hollandia) a megvásárolt lakótelekeken talált környezetszennyezés legalább ilyen mértékű jogi bonyodalmakat von maga után a tulajdonos számára, a környezetszennyezés a magán-személyek közötti ingatlanforgalomban is komoly értékcsökkentő tényezőnek számít.

Környezeti felelősség a Környezetvédelmi Törvényben

Az 1995. évi LIII. törvény a „környezet védelmének általános szabályairól” sokkal átfogóbb és szigorúbb a környezetszennyezéssel kapcsolatos felelősség kérdésében, mint az eddigi jogszabályok. Előírja, pl., hogy a területen talált környezeti károsodás mértékét és értékcsökkentő hatását szerepeltetni kell az ingatlan-nyilvántartásban.

„52. § (1) Jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás tényét, mértékét és jellegét az ingatlan-nyilvántartásban fel kell tüntetni.”

A területen talált környezetkárosodásért a terület tulajdonosát teszi felelőssé, hacsak az nem tudja kétséget kizáróan bizonyítani, hogy a kárt más okozta.

„101. § (2) A jogsértő tevékenység folytatója köteles

- a) az általa okozott környezetveszélyeztetést, illetőleg környezetszennyezést megszüntetni, illetőleg környezetkárosítást abbahagyni;
- b) az általa okozott károkért helytállni;
- c) a tevékenységet megelőző környezeti állapotot helyreállítani.”

„102. § (1) A jogsértő tevékenységért való felelősség a büntetőjogi és szabálysértési jogi felelősség kivételével – az ellenkező bizonyításig – annak az ingatlan tulajdonosát és birtokosát (használóját) egyetemlegesen terheli, amelyen a tevékenységet folytatják, illetőleg folytatták.”

A környezetvédelmi törvény előre jelzi, hogy az ingatlanok értékelésében a környezeti károk és felelősség feltárása a jövőben Magyarországon is egyre inkább szerepet fog játszani.

A környezetszennyezés értéket módosító hatása

A környezetszennyezés csökkenti az ingatlan értékét, az azonban, hogy ez milyen mértékben érvényesül, több tényező függvénye. Közülük a legfontosabbak a következők:

- a területen talált környezetszennyezés mértéke,
- az új tulajdonos milyen jellegű tevékenységet kíván a területen folytatni,
- a hatósági előírások szigorúsága,
- a környezetszennyezés ténye mennyire befolyásolja a finanszírozási lehetőségeket (pl. hitelfelvételi lehetőségek),
- a kereslet-kínálat hatása, vagyis hogy sok vagy esetleg csak egy vevő érdeklődik-e a terület

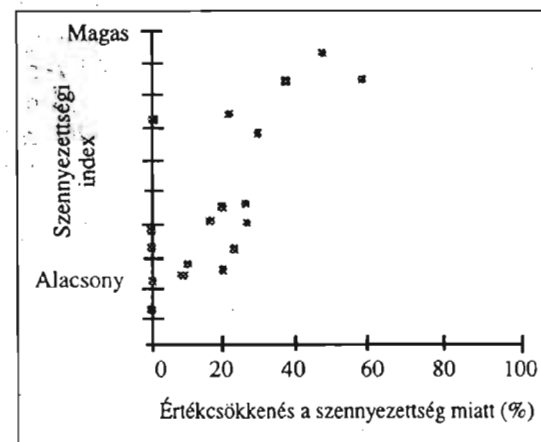
iránt, milyen vonzóak az adott ingatlan egyéb tulajdonságai,

- az ingatlanra vonatkozó információk elérhetősége,
- a vevő, illetve eladó alkupozíciója, tárgyalási stratégiája stb.

Az ingatlan ára tehát sok tényező alapján, a vevő és eladó alkufolyamatában alakul ki. A környezeti károk értékelésének célja az, hogy a megbízónak olyan érveket szolgáltatasson a terület környezeti állapotával kapcsolatban, amelyeket az hasznosítani tud a vétellel kapcsolatos döntése, illetve az alkufolyamat során. Ennek megfelelően átvilágítás elvégzésére adhat megbízást a terület eladója, ha bizonyítani akarja, hogy a területnek nincs komoly környezeti terheltsége, a vevő, ha fél, hogy a terület megvásárlásával környezeti terheket örököl, de megrendelheti pl. a hitelező is, ha jelzálogot szerez az ingatlanra.

A következő ábra egy amerikai felmérés alapján készült, húsz ingatlan adataira támaszkodva. Amint látható, az ingatlan árát általában arányosan érinti a területen található környezetszennyezés. Ugyanakkor nagyon nagyok lehetnek az eltérések a különböző ingatlanok esetében. A környezetszennyezésnek az ingatlan értékére gyakorolt hatását ugyanis sok más tényező is módosítja, pl. hogy az adott területen milyen jellegű tevékenységet kíván folytatni a tulajdonos, milyen hatósági kötelezettségek írják elő a szennyezéscsökkentést, a potenciális vevők száma stb. Pl. egy jelentős környezetszennyezés sem feltétlenül csökkenti komolyabban az ingatlan árát, ha az ipari terület volt, az új tulajdonos is ilyen célra kívánja használni, semmi sem kötelezi arra, hogy a területet megtisztítsa, és több vevő is jelentkezik, akik felfelé verik az ingatlan árát. A regresz-

Értékcsökkenés versus szennyezettségi index
20 Boston környéki ipari ingatlan adatai alapján



sziós modellekből ezért általában csak nagyobb számú ingatlan együttes értékére lehet jó következtetéseket levonni, egy adott terület értékére csak nagyon pontatlan eredményeket adnak.

A környezetszennyezés értékét alapvetően a következő három módszerrel szokták értékelni:

• Piaci összehasonlítás

A módszer lényege, hogy hasonló adottságú és környezetszennyezés által hasonló mértékben érintett területet keresünk, s megnézzük, hogy az milyen áron cserélt gazdát a piacon. A módszert hagyományosan kiterjedten alkalmazzák a különböző ingatlanértékelő irodák lakóházak és építési telkek értékelésére. A mezőgazdasági földek értékelése is gyakran történik ezen módszerrel.

Ez esetben először is találnunk kell egy, az eladni szándékozottakhoz nagyon hasonló és nem túl régen eladott másik területet, az eltérő jellemzőkkel módosítani kell az adott terület tényleges eladási árát, s ily módon megbecsülhetjük az eladni szándékozott terület értékét. Szennyezett terület értékelésére sajnos sokkal nehezebben alkalmazható ez a módszer, mint a hagyományos lakóingatlan vagy mezőgazdasági földek értékelésére, mivel:

- a környezetszennyezés sokkal inkább egyedi jelenség, mint az ingatlanok egyéb sajátosságai. Gyakorlatilag minden környezetszennyezés más, nem valószínű, hogy találunk másik olyan területet, ahol pl. a talajvíz ugyanazon anyagokkal, ugyanolyan mértékben és kiterjedtségben, befogadótól ugyanolyan távolságban stb. szennyeződött,
- a területek adásvételére vonatkozó adatok sokszor titkosak, vagy a nyilvánosságra hozott adatok a vevő és az eladó megállapodása alapján eltérhetnek a valóságtól.

Egy adott terület adásvételénél ezért nem tanácsolható a módszer használata, csak ha tipikus és kis környezetszennyezéssel járó esetről van szó. Kutatási vagy sok terület együttes értékének meghatározására (pl. egy önkormányzat tulajdonában levő területek összértékének becslése) is alkalmas lehet, hisz az egyedi eltérések ekkor kiegyenlíthetik egymást, és az adott céloknak megfelelő becslést kaphatunk.

• Jövedelemmódosító hatás

A környezetszennyezés nemcsak helyreállítási költségeket vonhat maga után, hanem befolyásolhatja a terület jövedelemtermelő képességét, illetve növelheti a működési költségeket. Pl. szükségessé válhat egy monitoring rendszer kialakítása, amelynek fenntartása folyamatos költségeket jelent, és megnövekedhetnek az egyéb

környezetvédelmi költségek is. Ez esetben a szennyezés érték módosító hatását becsülhetjük a jövedelemtermelő képesség csökkenésével. A környezetszennyezés miatt évente fellépő költségek csökkentik a tiszta éves jövedelmet, s az ezekkel csökkentett tiszta jövedelem tökéletesítésével kaphatjuk meg a szennyezett terület értékét.

Költség alapú értékelés

A helyreállítási költségekből kiinduló értékelés esetén a szennyezett terület értékét a következő módon határozhatjuk meg:

A terület értéke, ha nem lenne szennyezett

- Helyreállítási költségek
- A stigma értéke

= A szennyezett terület értéke

A stigma jelentése részletesebb magyarázatot igényel. Ha a kérdéses területen hátramaradt környezetszennyezést találunk, az ingatlan értéke általában kevesebb, mint a szennyezésmentes ingatlané, és a szennyezés elhárításának költségei közötti különbség. Feltételezik ugyanis, hogy egy helyreállított ingatlan soha nem lesz teljesen egyenértékű egy eleve szennyezésmentes ingatlannal. Egy javított autót sem fizetnénk annyit, mint egy eleve hibátlanért, még akkor sem, ha a javítás tökéletesen sikerült.

A tulajdonnak ezt az elhárítási költségeken felül jelentkező értékcsökkenését nevezik stigmahatásnak, és elsősorban az értékcsökkenett területen megnövekedett objektív és a vevők által érzékelt szubjektív kockázatok határozzák meg a nagyságát.

A stigma értékét növelik a következők:

- a szennyezés nagyságának becslésénél, illetve az elhárítási költségek becslésében fennálló bizonytalanságok, és a becslést végző szakértők által elismert kockázatok,
- érzékeny befogadó közelsége,
- a finanszírozási lehetőségek beszűkülése a környezetszennyezés miatt stb.

A költségekből kiinduló elemzés nem mindig alkalmazható, ha ugyanis a környezetszennyezés már hosszú ideje legalább részben ismert, és hatást gyakorol a vállalat működésére, akkor meg-

lehetősen bonyodalmas a környezetszennyezés nélküli érték meghatározása. Más esetekben, pl.

1. táblázat

Mérleg a szennyezés miatt csökkent érték becslésére:
Minta

			\$
I. Környezeti terhek nélküli becsült érték			100.000
II. Környezeti terhek			
a) Gyanított károk meghatározásának költsége		5.000	
b) A károk nagysága és a szükséges intézkedési tervek meghatározásának költségei		55.000	
Az elhárító intézkedések költségeinek jelenértéke			
c) Működési és fenntartási költségek	5.000		
d) Tervezett kárelhárítási intézkedések	75.000		
e) Jelentések, továbbképzés, nyilvántartások vezetése	5.000		
f) Havária intézkedések	0		
1. Összesen - Az intézkedési terv jelenértéke		85.000	
2. Becsült egyéb CERCLA/SARA terhek [környezetvédelmi bírságok, díjak]		0	
3. Becsült negatív stigma hatás		5.000	
4. Környezeti terhek összesen			150.000
5. A tulajdonos vesztesége			
a) A terület csökkent értéke*		0	
b) A tulajdonos részesedése**		-50.000	
6. A tulajdonos vesztesége összesen			-50.000
7. A tulajdonos vesztesége és a környezeti terhek összesen			100.000

Megjegyzés:

* nulla v. I. sor mínusz a 4. sor közül a nagyobb

** nulla v. I. sor mínusz a 4. sor közül a kisebb

éppen az adásvétel kapcsán feltárt környezetszennyezések esetén, javasolható ezen megközelítés alkalmazása. Minthogy ezen módszer terjedt el leginkább a gyakorlatban, a számítás menetét részletesebben ismertetjük. (1. táblázat)

A figyelembe vehető költségek meghatározására fejlesztették ki a következő mérleget:²

Az I. sor a terület értéke, ha nem lenne rajta környezetszennyezés.

A környezeti terhek sorok tartalmazzák azokat az értékcsökkentő tényezőket, amelyek a környezetszennyezés következtében lépnek fel.

Ezek közé tartoznak először is a kárelhárítás tervezésével kapcsolatos költségek: a károk előzetes felmérése (ld. Előzetes auditálás), a

² Albert R. Wilson (1993), 21. p.

felmerült környezeti károk mértékének meghatározása, és a lehetséges intézkedések kidolgozásának költségei. Közülük választhat a terület tulajdonosa.

A környezeti terhek második fő csoportját a választott intézkedés megvalósításával kapcsolatos költségek alkotják: a fenntartási és működési költségek, a tervezett intézkedések költségei, a képzési, nyilvántartási költségek, valamint a környezeti katasztrófák esetén teendő intézkedések költségei is. Amennyiben a vállalat felelősségbiztosítást köt, a katasztrófával kapcsolatos költségek helyett a felelősségbiztosítás díját szerepeltetheti. Természetesen ezen költségek már csak az intézkedés kiválasztása után számíthatók ki.

Egyéb környezeti terhek címén meg kell fizetni a területet terhelő esetleges környezetvédelmi bírságokat, adókat, meg nem fizetett környezeti díjakat.

Végül a stigma hatás tartalmazza az ingatlannal kapcsolatban felmerülő megnövekedett kockázatok értékét, legyenek azok objektívek vagy szubjektívek.

A fenti csoportokban megjelenő költségeket összesítve kapjuk a környezeti terhek összértékét. Ez meghaladhatja a terület szennyezésmentes értékét. Minthogy azonban a hagyományos felfogás szerint egy adott területnek nem lehet negatív értéke, nem vonjuk ki azokat közvetlenül a terület értékéből, hanem külön sorban, a tulajdonos részesedése címszó alatt szerepeltetjük az ingatlan értékét meghaladó részt. A táblázat utolsó sora technikai jellegű tétel, csupán az ellenőrzés-célját szolgálja: a tulajdonos veszteségének és a környezeti terheknek ki kell adniuk a szennyezésmentes értékét.

A szennyezésmérés menete

Az ökoauditálástól eltérően a szennyezésmérés alapvetően két lépcsőből áll: az első lépcső egy mérések nélkül kivitelezett áttekintése az üzem környezetvédelmi tevékenységének. Ha az előzetes átvilágítás alapján az a következtetés vonható le, hogy nem zárható ki komolyabb környezeti terhek létezése a vállalatnál, akkor kerül sor az átvilágítás második fázisára, amely mintavételek és mérések segítségével feltárja a szennyezés mértékét, s amelyben javaslatot kell tenni a károk elhárításának módjára és várható költségeire vonatkozóan is. A szennyezésmérés két fázisra osztása költségkímélő megoldást jelent a vállalatok számára: ha már az első fázis során megállapítható, hogy a vállalat-

Az előzetes átvilágítás lépései

2. táblázat

I. Az átvilágítás előkészítése	
1. Az átvilágítás megtervezése:	
- időpont	
- menet	
- az átvilágítást végzők személye	
Dokumentumok bekérése a vállalatnál a következőkkel kapcsolatban:	
a létesítmény alapadatai (méret, működés)	
a környezetszennyezés forrásai (jelentések)	
nem helyszíni létesítmények (leírás, térkép)	
2. A dokumentumok áttanulmányozása	
3. A telephelyen használt technológia tanulmányozása	
4. Keresés az adatbázisokban	
5. A vonatkozó jogszabályok áttekintése	
6. Az ellenőrző lista, illetve protokoll összeállítása, pontosítása	
II. A helyszíni szemle során	
1. A telephely környezetvédelmi működésének áttekintése:	
- interjúk	
- a telephely bejárása	
2. A kérdéses pontok elemzése	
3. Tények gyűjtése	
4. Tények értékelése	
5. Eredmények egyeztetése a telephely vezetőivel	
III. A helyszíni szemlét követően	
1. Javaslat megfogalmazása: szükség van-e részletes átvilágításra	
2. A jelentés nyers változatának elkészítése	
3. A nyers változat eljuttatása a megbízóhoz	
4. A jelentés végleges változatának elkészítése	
↓	
(az eredményektől függően)	
Részletes átvilágítás	

nál nem volt olyan tevékenység, amely komoly környezeti terhek felmerülését vonta maga után, akkor nem kell sort keríteni a lényegesen magasabb költségekkel járó második fázisra.

Első fázis: Előzetes átvilágítás

Az előzetes átvilágítás során a terület bejárására és a vonatkozó dokumentumok áttekintésére kerül sor. Méréseket ebben a fázisban nem, vagy legfeljebb csak egyszerűen kivitelezhetőket végzünk. Az előzetes átvilágítás célja, hogy kvalitatív módon, nem számszerűsítve adjunk becslést komolyabb környezetszennyezéssel vagy környezetvédelemmel kapcsolatos más pénzügyi teher létezésére, vagyis

– megállapítsuk, kizárható-e komolyabb környezeti teher létezése a vállalatnál, és ha nem:

– leírjuk, melyek azok a valószínűsíthető kockázatok, amelyeket a részletes átvilágítás során mérni és vizsgálni kell,

– nagyságrendjükre vonatkozóan becslést adjunk, amennyiben azok helye és nagysága is valószínűsíthető,

– becslést adjunk a területhez kapcsolódó pénzügyi terhekre (bírság, kártérítési kötelezettség, a folyamatos szennyezéskibocsátást csökkentő szükséges beruházás).

Ha már az előzetes átvilágítás során megállapítható, hogy a területen nem valószínűsíthető további vizsgálatot igénylő környezeti kockázat, az átvilágítás lezárul. Ellenkező esetben sor kerül a részletes átvilágításra.

Az előzetes átvilágítás a következő lépéseket foglalja magában: (2. táblázat)

Az átvilágítás első fázisában megpróbálunk minél több olyan adathoz jutni, amelyből következtetni lehet az adott telephelyen potenciálisan felmerülő problémákra. Ehhez meg kell ismernünk a telephely történetét, az ott alkalmazott technológiát és a vonatkozó fontosabb jogszabályokat. Adatbázisokban, újságokban, illetve a hatóságoknál is fontos információk szerezhetők be arra vonatkozóan pl. hogy a telephellyel kapcsolatban felmerült-e az utóbbi időben valamilyen nyilvánosságot kapott szennyezési ügy, vagy van-e bírságfizetési kötelezettsége vagy valamilyen intézkedés megtételére (pl. filter felszerelésére) kötelezte-e a hatóság. Ezen információk ismeretében már összeállítható az a protokoll vagy ellenőrző lista (check-list), amely az átvilágítás menetét, illetve az átvilágítás során megválaszolandó kérdéseket tartalmazza az adott telephely jellemzőinek figyelembevételével.

A helyszíni szemle többnyire beszélgetéssel kezdődik a telephelyi, illetve a környezetvédelemért felelős vezetővel. Ezt követően a csoport bejárja a telephelyet, interjúkat készít a dolgozókkal és áttekinti a helyben elérhető dokumentumokat. Ezt követően fontos, hogy a team félrevonuljon, és a tagok megbeszéljék benyomásaikat arra vonatkozóan, hogy melyek a telephely értékét lényegesen befolyásoló tényezők. Miután megegyezésre jutottak, még lehetőség van további tények gyűjtésére, illetve a meglevő információk pontosítására. A dolgozók által megadott adatok ugyanis sokszor nem pontosak (pl. rosszul emlékeznek egyes adatokra) vagy hiányosak. A szemle során szerzett benyomásokat ezért pontosítani kell, ellenőrizhető tényekkel (pl. anyag-

mérlegből szerzett információk, veszélyesanyag-nyilvántartásokból vett információk) kell alátámasztani. Az eredményeket az esetleges félreértések, tévesen értelmezett adatok pontosítása végett egyeztetni kell a telephely vezetőségével.

A telephely elhagyása után a lehető legrövidebb időn belül meg kell írni a jelentést. A jelentés elkészítésében nagy segítség lehet, ha a helyszíni szemle során engedélyezték magnófelvétel készítését, fényképezést, vagy az adatokat még a helyszínen notebookba gépeztük. A jelentésből egyértelműen ki kell derülnie, hogy a telephelyet terheli-e bármilyen környezeti teher – ennek típusait a bevezetőben már áttekintettük –, és hogy szükség van-e további vizsgálatra. A megbízótól kapott értékelés után készíti el a team az előzetes átvilágításról szóló jelentést, illetve készül elő a részletes átvilágításra.

Az átvilágítás során vizsgált kérdések

A szennyezésfelmérés során az átvilágításnál azon problémákra helyeződik a hangsúly, amelyek felhalmozódásra képesek: hulladék, talajvíz, talajszennyezettség. Ezek közül a veszélyes hulladék problémája kiemelt jelentőséggel bír. Míg ugyanis a víz- vagy levegőszennyezést – a zajról nem is beszélve – nem könnyű titokban tartani, addig a veszélyes hulladékok akár évtizedekig is valamely illegális lerakóhelyen maradhatnak, anélkül, hogy bárki tudna létezésükről, vagy bármilyen problémát okoznának. A veszélyes anyagok azonban a csapadékkal egy idő után a talajvízbe s az ivóvízbe kerülhetnek, komoly környezetszennyezést és egészségügyi problémákat okozva. A nem megfelelően lerakott veszélyes hulladékok eltávolítása rendkívül költséges, elrejtettségük miatt pedig elég sok manipuláció tárgyai lehetnek. Magyarországon a veszélyes hulladékokra vonatkozóan csak 1981-től van szabályozás, ezen időpont előtt legálisan is raktak le olyan hulladékokat, amelyek a jövőben környezeti károkat okozhatnak, ezért eltávolításuk szükséges.

A területen található talajvíz-, illetve talajszennyezés szintén a felhalmozódó szennyezések közé tartoznak. A folyamatos szennyezések (csatornába ömlő szennyvíz, levegőszennyezés) esetén elsősorban a ki nem fizetett vagy a jövőben nagy valószínűséggel felmerülő bírságok, valamint a jogszabályoktól való eltérés okozhat gondot. Utóbbi következménye az lehet, hogy a jogszabályoknak való megfelelés biztosítása érdekében beruházásokra kényszerül a vállalat.

Végül nem szabad elfeledkezni a környezetszennyezéssel másoknak okozott károk után fizetendő kártérítésekről sem. A fenti problémák feltárására szolgáló kérdések a következő főbb csoportokba rendezhetők, amelyek az elkészítendő ellenőrző lista fejezetei lehetnek az előzetes átvilágítás során. (3. táblázat)

Második fázis:

Részletes átvilágítás

A részletes átvilágítás során kell a környezeti kockázatokat mérések és elemzések segítségével feltárni és számszerűsíteni, valamint megoldási javaslatokat ajánlani a megbízó számára. Az érvényes jogszabályok nem feltétlenül írják elő a szennyezés teljes felszámolását (Magyarországon sem, de más országokban is ritka az ilyen irányú

3. táblázat

Az előzetes átvilágítás során vizsgálandó kérdések:

1. A telephely alapadatai
2. A terület-felhasználás története
 - A korábbi terület-felhasználók nem folytattak-e olyan tevékenységet a területen, amely felhalmozódott környezetszennyezést okozott?
 - A telephely története során használt-e olyan technológiákat, amelyek környezetszennyezést okozhattak?
3. Környező területek
 - Van-e a telephely környezetében különösen érzékeny befogadó? (pl. lakott település, veszélyeztetett faj)
 - Környezetszennyezés terjedése elképzelhető-e a vizsgált területre a környező területekről, vagy fordítva?
4. Működés leírása
 - Nyersanyagok, vegyi anyagok, mérgező anyagok, PCB, azbeszt, peszticidek, anyagmérlegek stb.
5. Veszélyes hulladékok kezelése
 - Nyomon követhető-e a keletkező összes veszélyes hulladék útja a megsemmisülésig? Megfelelő módon gyűjtik, tárolják és kezelik a veszélyes hulladékot? Átadják-e kezelésre vállalkozónak? [Visszamenőleg is ellenőrizni kell!]
6. Tartályok kezelése
 - Földalatti tartályok, szivárgások
7. Az üzem területén található hulladékok
8. Nem telephelyi létesítmények
9. Szennyvízkibocsátás
10. Levegőszennyezés
11. Zaj
12. Panaszok a szomszédoktól
13. Talaj- és talajvíz-szennyezettség
14. Munkavédelem
15. Havária esetére szóló tervezés
16. Jogi és hatósági ügyek, pénzügyi terhek.

kötelezettség). Valójában tehát a megbízón múlik, hogy melyik megoldási lehetőséget választja, illetve, mekkora környezeti kockázatot kíván vállalni a jövőben. A különböző technológiák költségei között ugyanis nagyságrendi különbségek lehetnek, és nem feltétlenül van szükség az elérhető legjobb (és többnyire legdrágább) megoldás választására. A lehetőségek közötti választás természetesen függ attól is, hogy a megbízónak milyen felhasználási szándékai vannak az adott területtel kapcsolatban a jövőben. A döntés ismeretében adhatók meg a környezetszennyezés elhárítási költségei. (4. táblázat)

4. táblázat

A részletes átvilágítás lépései

1. A terület környezetének felmérése
2. Mérések végzése területen
3. Az eredmények elemzése
4. A környezetszennyezés mértékének megállapítása, a használatát korlátozó hatása
5. Megoldási változatok kidolgozása
6. Előzetes költségbecslés a megoldási változatokra
7. A jelentés nyers változatának elkészítése
8. A jelentés eljuttatása a megbízóhoz
9. A jelentés végleges változatának elkészítése.

A környezeti kockázat megosztása az eladó és a vevő között

Az előzőekben áttekintettük a környezeti károk értékelésének fontosabb módszereit, azonban nem adtunk választ arra a kérdésre, hogy tulajdonképpen kinek is kell fedeznie a környezeti károk költségeit. Ezen költségek nyilván csökkentik az eladásra felkínált ingatlan vagy vállalat értékét, azonban a költségek viselésének konkrét módjára vonatkozóan a vevő és az eladó többféleképpen is megállapodhat. A továbbiakban áttekintjük a környezeti károk pénzügyi rendezésére vonatkozóan kialakult technikákat.

Ha a vevő és az eladó a szerződésben nem köt külön megállapodást a környezeti terhek viselésére vonatkozóan, akkor a vevő mint jogutód fogja a környezeti terheket viselni. A szerződésben azonban ettől eltérő módon is megállapodhatnak.

1. A vevő és az eladó megállapodhat abban, hogy a szerződés megkötése után napvilágra került környezeti károkért a korábbi eladó viseli a felelősséget. Ha tehát ilyen károk felmerülnek,

az új tulajdonos a korábbi eladó költségére végeztesse el a helyreállítási munkálatokat. Ez esetben nincs szükség környezeti átvilágításra. Az eladó említett felelősségét a szerződésben korlátozhatják időben és értékben is, így elkerülhetővé válhatnak bizonyos kétes esetek, mint pl. ha a környezeti károk költsége meghaladja a vételi árat, akkor az eladó korlátlan felelőssége esetén többet kellene fizetnie a vevőnek, mint a kapott teljes vételi ár. A felelősség időben való korlátozása is logikus, mivel az idő múltával egyre nehezebben állapítható meg, hogy a környezeti károk mely része tudható be a korábbi eladó, és mely része a jelenlegi tulajdonos tevékenységének. A környezeti károk rendezésének ezen módja azonban igen komoly kockázatot rejt magában, elsősorban az eladóra vonatkozóan. Az adásvételnél ugyanis az új tulajdonosnak érdeke fűződik hozzá, hogy a környezeti károkat feltárja, és azokat az eladó számlájára felszámolja. Mivel azonban nem az új tulajdonos viseli a költségeket, nem érdekelt abban, hogy költséghatékony megoldást találjon: valószínűbb, hogy a legbiztosabb és legdrágább megoldásokat választja még akkor is, ha ez nem indokolt. Éppen ezért a felelősség ilyen módon való rendezése nem ajánlható, bár bizonyos esetekben – pl. az eladó pillanatnyi pénzügyi nehézségei – elkerülhetetlené teszik alkalmazását.

A környezeti károk kezelésének ezen módjára a legismertebb példa a LEHEL privatizációja. A Tulajdonrész Vételi Szerződést 1991 április elsején írta alá az ÁVÜ és az Electrolux, s a szerződésben az ÁVÜ felelősségét vállalt az ismeretlen mértékű környezeti károk felszámolására. Ez a felelősség nem volt sem időben, sem anyagi értelemben korlátozva. Az adásvétel megtörténte után az Electrolux átvilágítást végeztetett a területen, és a károk helyrehozatalának költségeiért a számlát benyújtotta az ÁVÜ-nek. Az Electrolux a mai napig nyújtja be a számlákat, amelyek lassan elérik a vételár összegét. Vannak, akik azt mondják, hasonló esetekben segítene az, ha a felelősség mértékét egyrészt időben és nagyságban korlátoznák, másrészt az eladó csak a költségek egy bizonyos hányadának fizetésére vállalna garanciát. Az új tulajdonos számára azonban még ez utóbbi helyzet is azt jelentené, hogy egy jobb technológiát megkaphat annak árának 20–50 %-áért, amely még mindig csábító lehet.

2. Ha a szerződés nem tartalmaz kikötést a környezeti károkról, akkor a vevő mint jogutód öröklő a kockázatokat. Ebben az esetben azonban érdekében áll, hogy az eladási árból árendeményt kérjen, amely fedezi a környezeti károk rendezésével, illetve a kockázatokkal kapcsolatban jövőben felmerülő költségeit. Az adásvétel előtt környezeti átvilágítással tisztázzák a

károk mértékét. Ez azt a célt szolgálja, hogy még az adásvétel előtt pontosan tisztázzák a károk és költségek mértékét, és megvédjék mind az eladót, mind pedig a vevőt attól, hogy a jövőben ismeretlen mértékű környezeti kockázatokkal kelljen szembenézniük. A megoldás előnyös az eladó számára, hisz nem kell felelősséget vállalnia ismeretlen kockázatokért, és azt sem kockáztatja, hogy a jövőben az új tulajdonos eltűzött mértékű környezetvédelmi költségek után nyújt be neki számlát. Finanszírozási gondokkal küszködő eladó mégis rákényszerülhet arra, hogy ne ezt a technikát válassza, hisz így azonnali költségei merülnek fel mind az átvilágításból, mind pedig az árendemény adásának kötelezettségéből adódóan, szemben más megoldásokkal, amikor a környezeti kockázatokból fakadó költségei csak a jövőben jelentkeznek. Olykor alkalmazzák azt a megoldást is, hogy az eladó továbbra is felelősséget vállal a környezeti kockázatok azon részére, amit az átvilágítás esetleg nem tárt fel.

Magyarországon a Kiskunsági Állami Gazdaság privatizációja szolgál példával. 1982-től kezdődően a vállalat vezetői festék- és oldószermaradványokat tartalmazó hordókat vettek át és ástak el a gazdaság területén. A veszélyes hulladék tömege 1730 tonnára rúgott, és körülbelül kilenc ezer hektár területet kellett helyreállítani. A vevő, a Danube Farm Ltd árendeményt kapott azért cserébe, hogy viselje a terület megtisztításáért a felelősséget. A szerződés aláírásának időpontjában már rendelkezésre állt egy átvilágítási jelentés a károkról vonatkozó részletes adatokkal, valamint az is ismeretes volt, hogy egy környezetvédelmi vállalkozás 120 millió Ft-ért vállalja a helyreállítási munkálatokat.

3. A szennyezést nem feltétlenül kell eladni a vállalatnál együtt. A vállalat bizonyos esetekben részre osztható, és egyes részek tehermentesen értékesíthetők, miközben a környezeti károkkal terhelt részt nem értékesítik. Ezzel gyakorlatilag a jövőbe toljuk a problémákat. A vevő számára a megoldás nem foglal magában környezeti kockázatokat.

A TVM-et oly módon sikerült privátizálni, hogy a vállalatot három részre bontották. A mosóport előállító egységet megvette a Henkel, a festékküszemet a Holland Colonis, míg a vegyi üzem az 550 millió m³ veszélyes hulladék felszámolásának kötelezettségével együtt állami kézben maradt. A hulladék eltávolítására nincsenek meg az anyagi források, így azok egyelőre továbbra is a lerakóban maradnak.

4. Lehetséges megoldás, hogy az eladó a környezeti károkat saját költségén felszámolja, és csak azután próbálja az ingatlan értékesíteni. Ez azonban gyakran nem célravezető megoldás. Az eladó ugyanis nem ismerheti pontosan, hogy a terület új tulajdonosa milyen célra kívánja a te-

ritületet használni, és milyen fajta és mértékű kárfelszámolást tart indokoltnak. Így nagyon könnyen olyan költségekbe verheti magát, amelyet az alkufolyamatban nem tud érvényesíteni.

Tegyük fel, hogy valaki lakást akar eladni, és hogy jobb árérték arányt érjen el, teljesen felújítja az eladás előtt. A szobák falát virágmintás tapétával vonatja be. Az éreklődő vevőnek azonban nem tetszik a virágmintás tapéta, ezért a lakás megvásárlása után egyik első terve, hogy a tapétát lecserélje. Ez esetben a lakás eladója nem valószínű, hogy a lakás árában érvényesíteni tudná a tapétára költött összeget. Hasonló eset állhat elő akkor, ha egy ipari ingatlan eladója megkezdi a környezeti károk felszámolását, de nem tudja, hogy a potenciális vevőnek a terület milyen mértékű megtisztítására van szüksége. Ha túl drága technológiát választ, költségeit nem biztos, hogy érvényesíteni tudja az eladási árban.

5. Végül szólnunk kell arról az esetről is, amikor a környezeti károk értéke meghaladja az ingatlan vagy vállalat környezeti károktól mentesen vett értékét. Ebben az esetben az ingatlan nem értékesíthető, amíg a károk felszámolására valamilyen külső forrásból fedezetet nem találunk. Ez a külső forrás lehet valamilyen állami támogatás, de – ha a vállalat felelősségbiztosítással rendelkezik – lehet a biztosító is. Utóbbi esetben az értéket csak a biztosítás díja és a stigma hatás csökkenti.

Felhasznált irodalom

- Bonz, R. E.–Brinkema, C. B.: A Transactional Database for Measuring Stigma. Real Estate Finance, 1993. Summer
- Cargill, J.–D.: Environmental Auditing Practice. Journal of the Institution of Water and Environmental Management, 1993. Febr.

Csutora Mária: A környezetvédelmi auditálás. Ipargazdaság, 1993/5, Válasz Hajdú Attila Észrevételeire, 1993. 10.

Csutora Mária: Contamination of the Environment and the Process of Privatisation. CEMS Conference Proceedings, Wien, 1995 March

Csutora Mária: Privatizáció és környezet. Kézirat, Privatizációs Kutatóintézet, 1993

Csutora Mária: Types and Aims of Environmental Auditing. IGWT Conference Proceeding, Budapest, 1993. August

EC Eco-audit Regulation

Environmental Auditing. The Challenge of the 1990s, University of Calgary Press, 1990. 236 p.

Managing the Environment. The Greening of European Business, London, Business International Ltd., 1990

Masterman J. D.: Cost is Not Value: Post-Inmar Valuations? Real Estate Finance, 1993. Summer

North, Klaus: Environmental Business Management.

Smart, B. (ed.): Beyond Compliance (A new Industry View of the Environment). 1992. April. World Resources Institute

Spedding, L.–Jones, D.–Dering, C.: Eco-Management and Eco-Auditing. Chancery Law Publishing, London, New York, 1993

Turchany, Guy: Környezeti auditálás. BME Környezetgazdaságtan osztály, Budapest-Genf, 1994

Wilson, A. R.: Environmental Impairments: A Balance Sheet Presentation. Real Estate Finance, 1993. Summer