

PM 2021-01-20

Vindkraft – värdepåverkan på närliggande fastigheter

Utgångspunkter

Det finns i legala sammanhang en allmänt vedertagen definition av en fastighets värde. Värdet skall motsvara det mest sannolika priset på en fri och öppen marknad. Det finns två vedertagna metoder för att fastställa marknadsvärdet – ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

- Ortsprismetoden bygger på att man identifierar "orten" och jämför priserna på jämförbara fastigheter inom orten med den fastighet som ska värderas.
- Avkastningsmetoden bygger på att man identifierar marknadens avkastningskrav på den typ av fastigheter som ska värderas.

Värdepåverkan på närliggande fastigheter på grund av att vindkraftverk placeras på en grannfastighet kan kvantifieras som fastighetsvärdet före och fastighetsvärdet efter etableringen.

Om en värdepåverkan – värde före och värde efter – kan påvisas finns bestämmelser i Miljöbalken 32 kap som bl a reglerar i vilka fall och hur en fastighet som skadas kan kompenseras för värdeförlusten. Viktiga bestämmelser är

MB 32 kap. 1 §

"Skadestånd enligt detta kapitel ska betalas för personskada och sakskada samt ren förmögenhetsskada som verksamhet på en fastighet har orsakat i sin omgivning.

En ren förmögenhetsskada som inte har orsakats genom brott ersätts dock endast om skadan är av någon betydelse.

En skada, som inte har orsakats med uppsåt eller genom vårdslöshet ersätts bara om den störning som har orsakat skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden".

MB 32 kap. 11 §

”Medför en verksamhet som avses i detta kapitel att en fastighet helt eller delvis blir onyttig för ägaren eller att det uppstår synnerligt men vid användningen, ska fastigheten eller fastighetsdelen på ägarens begäran lösas in av den som bedriver verksamheten”

”I fråga om sådan inlösen tillämpas expropriationslagen”.

- De legala möjligheterna till ersättning innefattar således ett antal begränsningar. Verksamheten får inte vara ortsvanlig eller allmänvanlig.
- Vindkraft torde för närvarande inte vara vare sig det ena eller det andra.
- Ren förmögenhetsskada ska inte ersättas om den inte ”är av någon betydelse”.

Vid ren förmögenhetsskada gäller omvänt sålunda att om skadan ”är av någon betydelse” ska den ersättas fullt ut. Tidigare bestämmelser om toleransavdrag (ca 5 – 7,5 % av fastighetsvärdet) ska efter lagändring 2010 inte längre tillämpas vid beräkning av ersättningsbeloppet.

Vid inlösen gäller att löseskilling ska betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Därutöver ska ytterligare löseskilling respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen. Att expropriationslagen ska tillämpas innebär bl a att den som får fastighetens inlöst inte behöver svara för rättegångskostnader i första instans vad gäller värde eller annan ersättning.

(Personskada – Utöver värdepåverkan på en fastighet ska även personskada ersättas. Vindkraftverkens påverkan på människors hälsa har kommit att alltmer uppmärksammas. Det finns i skadeståndslagen 5 kap bestämmelser om hur skadestånd ska beräknas när någon tillfogats en personskada. Denna PM syftar emellertid endast till att utreda vindindustrins värdepåverkan på näraliggande fastigheter.)

Värderingsmetod

Den studie som gjorts i Sverige, och som efter vad jag erfarit, ligger till grund för hantering av värdepåverkan i tillståndsärendena, är en studie som gjort av Ångpanneföreningen 2010, finansierad av Svensk Vindindustri och företrädare för vindkraftsintressena.

(Vindkraft i sikte, grundad på Vindkraftutbyggnaden 2001-2007). Den utredningen innehåller flera tveksamheter.

- Det är en partsinlaga, som i en "normal" rättegång sannolikt skulle bedömas som "egenproducerat material utan bevisvärde". Det utredande företaget – Ångpanneföreningen (ÅF) – var när utredningen genomfördes djupt engagerad i den då pågående vindkraftsutbyggnaden.
- Den grundar sig på en utbyggnad av vindkraften som ligger tidigt och som i huvudsak avser verk med en totalhöjd om ca 70 m att jämföra med 290 m för de verk som Holmen projekterar.
- Vad som studerats av ÅF är värdepåverkan från
1 vindkraftsverk om 77 m i Orust,
3 vindkraftverk om 63 m och 1 om 78 m i Brönnestad/Eksbo utanför Trelleborg
7 vindkraftverk om 119 och 1 om 125 m i Krokoms kommun
- Den grundas på fastighetsöverlåtelse som skett innan marknaden fått upp ögonen för de problem som vindkraften skapar.
- Den använder en metod som är mycket svår för att inte säga omöjlig att använda. Det har gjorts studier i bl a Danmark (2008) och Tyskland (2019), där slutsatserna varit motsatta dem som ÅF dragit.
- Sammanfattningens slutsats strider mot det material som presenteras i utredningen, och som de facto påvisar en betydande värdenedgång för fastigheter i anläggningarnas påverkansområde.
- Ångpanneföreningens utredning från 2010 saknar relevans för att avgöra värdepåverkan på enskilda fastigheter inom ett vindkraftsverks påverkansområde.

Vad som ska utredas är varje enskild fastighets värde före och efter vindkraftsetableringen. Här skapar processordningen en del problem.

Processordningen

Tillståndsprövning – Ett storskaligt vindkraftsprojekt är definitionsmässigt en miljöfarlig verksamhet som ska miljöprövas i den ordning som föreskrivs i Miljöbalken. Det innebär att verksamhetsutövaren måste ansöka om och få tillstånd till anläggningen. Tillståndet lämnas

av Miljöprövningsdelegationen (MPD), som är ett statligt organ och som bedriver sin verksamhet i länsstyrelsens lokaler. MPDs beslut kan överklagas till mark-och miljödomstolen (MMD) – i vårt fall en avdelning hos Växjö tingsrätt. Tingsrättens beslut kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen (MÖD), en avdelning hos Svea Hovrätt. Prövningstillstånd erfordras.

Tillstånd förutsätter att kommunen tillstyrker tillståndsansökan.

I den här processen prövas projektets oskadlighet och huruvida Miljöbalkens uttalade mål och bl a den lagstadgade försiktighetsprincipen upprätthålls.

Jag känner inte till något fall där fråga om ersättning till enskild sakägare varit föremål för prövning i tillståndsärendet.

Skadeståndsprocess enligt 32 kap Miljöbalken. Det här är i princip en vanlig rättegång, där rättegångsbalkens bestämmelser gäller. Talan väcks genom stämning hos MMD i första instans. MMDs dom kan överklagas till MÖD. Prövningstillstånd erfordras.

Fel i fastighet – Rättegång mellan enskilda

Vid köp och försäljning av fast egendom uppkommer ofta fråga om vilket skick köparen har anledning att förvänta sig av den köpta fastigheten. Frågan är reglerad i JB 4 kap 19§. Där föreskrivs bl a

”Om fastigheten ... avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, (har köparen) rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida ...”

Kring den här bestämmelsen finns en omfattande rättspraxis. När det gäller fysiska fel som är möjliga att upptäcka vid en grundlig besiktning, är saken i normalfallet tämligen enkel. Svårare blir det när felet består i något som inte kan upptäckas vid en okulär besiktning.

Man brukar säga att säljaren har en **upplysningsplikt**. Skyldigheten att informera köparen om "fel" som säljaren känner till inskränker sig inte bara till den egna fastigheten, utan omfattar också sådant som ligger utanför fastighetsgränserna, och som kan antas ha påverkan på fastighetsvärdet. (Ur praxis kan nämnas en trafikplats som skulle byggas om och som negativt kunde komma att påverka den sålda fastighetens värde).

Dolda fel – Det enklaste exemplet är förekomsten av radon i en försold fastighet. Radon är en ädelgas som vare sig luktar eller kan upptäckas vid en besiktning. Förekomsten måste mätas med speciell mätutrustning. Radonförekomst över vissa gränsvärden kan orsaka hälsoproblem – t ex cancer. Var gränsvärdet skall ligga, har varierat över tid. Från att före mitten av 1970-talet över huvud taget inte ha varit en fråga, har radonförekomst blivit ett "fel" i en fastighet. Köparna har på olika sätt uppmärksammats på problemet och därför vägt in radonförekomst i det pris man varit villig att betala. Till en början låg tillåtet gränsvärde på 400 Bq/kvm³ luft. Efter hand kom vetenskapens ståndpunkt att preciseras med ett reducerat gränsvärde till 200 Bq/kvm³. Det medförde att en säljare, i händelse av en efterkommande rättegång, drabbades av nedsättning på köpeskillingen, i de fall det (vid tidpunkten för domen) tillåtna gränsvärden överskreds – oavsett vad som var känt av köpare eller säljare vid tidpunkten för överlåtelsen.

- Ett dolt fel kan vara dolt för såväl köpare som säljare. Oavsett vilket föranleder det en nedsättning på köpeskillingen.

Är planerad vindkraft (som ännu inte byggts ut) ett dolt fel vid en fastighetsförsäljning?

Man kan enligt min bedömning resonera på tre olika sätt.

- Vindkraften har inte någon värdepåverkan på min fastighet. Det finns ingen anledning att oro köparen. **Kommentar:** Det här är en mycket farlig strategi. Om premissen att vindkraften inte har någon värdepåverkan är fel – då är risken stor för en nedsättning på köpeskillingen. Om premissen är riktig finns ju ingen anledning att inte upplysa om saken.
- Det är allmänt känt att vindkraft kommer att etableras i närområdet. Det borde köparen känna till. **Kommentar:** Det här är en mycket farlig strategi. Om premissen är fel – då är risken stor för nedsättning på köpeskillingen. Om premissen är riktig

finns ju ingen anledning att inte upplysa om något som köparen ändå borde känna till.

- Den vindkraft som planeras i närområdet kan ha värdepåverkan på min fastighet. Alltså upplyser jag köparen om vindkraftsplanerna och låter köparen värdera den informationen. **Kommentar:** I och med detta har jag fullgjort min upplysningsplikt. Jag riskerar inte någon efterkommande diskussion och jag riskerar inte någon nedsättning på den köpeskilling som vi kommit överens om.

När vindkraften väl är utbyggd är det köparens **undersökningsplikt** som tar över. Den är då besiktningbar och behöver inte ens omnämnas. Köparens frågor om hur vindkraften påverkar boendet måste dock besvaras sanningsenligt.

Marknaden – marknadspris

Fastighetsmarknaden består av köpare och säljare av fast egendom. Det är köpare och säljare som bestämmer över prisbildningsmekanismen. Om det finns någonting hos en fastighet som gör att vissa köpare och eller köparkategorier väljer bort ett objekt, innebär det färre budgivare, vilket leder till lägre priser. Närhet till en vindkraftzon kan vara en sådan "objektiv omständighet" som får vissa köpare att välja bort objektet.

Slutsats – värderingsmetod – marknadsmetod

Vad vi söker är **en enskild** fastighets värde före och efter vindkraftsetableringen (värdetidpunkt 1 och värdetidpunkt 2). Värdet före kan tämligen enkelt bestämmas genom en sedvanlig fastighetsvärdering där värdetidpunkt 1 bestäms till september 2020 – dvs omedelbart innan Holmens vindkraftsplaner blev allmänt kända. Värdet efter kommer att variera över tid. Emellertid bör det vara fullt möjligt att värdera fastigheten vid en värdetidpunkt 2, som ligger efter samråd/etablering och jämföra resultatet med värdeförändringar på motsvarande fastigheter som inte är utsatta för den påverkan som vindkraftsetableringen innebär (referensmaterialet – dvs övriga motsvarande fastigheter i kommunen som inte är utsatta för påverkan).

- Enbart den omständigheten att vindkraftsetableringen kommit upp på listan gällande säljarens upplysningsplikt talar för att etableringen har en negativ värdepåverkan. Det är köparen som bestämmer hur han/hon värderar förekomsten av vindkraft – oberoende av om detta är "objektivt" motiverat eller inte.
- Om värdet vid värdetidpunkt 2 negativt avviker från referensmaterialet, är det möjligt att kräva Holmen på mellanskillnaden "om skadan är av någon betydelse". Frågan om ersättningsskyldighet kommer slutligt att avgöras av domstol på det sätt processordningen anger.

Som ovan

Hans Kindstrand