

Hur väl fungerar tillämpningen av ersättningsreglerna för miljö- och företagskada?

När en väg anläggs, omläggs eller breddas kan det orsaka olägenheter för närliggande fastigheter. Finns det en klar och samlad tillämpning av ersättningsreglerna som aktualiseras vid dessa situationer?

Den huvudsakliga frågan som examensarbetet undersöker är hur marknadsvärdeinsnkningen på småhus till följd av störningar från en väg kan bedömas. Vanliga trafikimmissioner, dvs störningar som kan uppkomma är buller, avgaser, damm, vibrationer, strålkastarljus och förändrade växtförhållanden. Detta undersöks med hjälp av bland annat rättsfallsanalys, tidigare studier och intervjuer med sakkunniga. En annan frågeställning i arbetet tittar på förändrade normer och värderingsmodeller. I förarbeten för lagstiftningar diskuteras nämligen att synen på störningar kan komma att förändras med tiden. Då kan det handla om normer som myndigheterna ger ut som acceptabla. Det är därmed intressant att se om det skett någon förändring de senaste 20-30 åren som också kan påverka bedömningen av ersättning.

Examensarbetet konstaterar att det finns tydliga metoder för att bedöma enskilda trafikimmissioners marknadsvärdepåverkan. De flesta värderare använder sig idag av värderingsmodellen i LMV-rapport 1998:7, praxis samt egen justeringar i varje enskilt fall, för att bedöma värdepåverkan. Detta är bra eftersom det krävs en enhetlig tillämpning av ersättningsreglerna för att få en likvärdig, rättvis och rättssäker bedömning över hela landet. LMV-rapporterna togs dock fram på 90-talet när marknaden bestod av låg efterfrågan.

Ett problem med detta är att det inte helt representerar dagens situation. Det bör även uppmärksammas att domstolar oftast är bundna till det som parterna yttrar. Med det sagt kan det röra sig om andra siffror än det som framkommer i praxis.

Trots tydligt tillvägagångssätt så är det väldigt komplext att bedöma marknadsvärdepåverkan. Fastigheter är väldigt unika och därmed kan det variera mycket hur de påverkas av liknande störningar. Tidigare studier har kunnat bevisa att områdets attraktivitet, bullerintensiteten och hur exponerad fastigheten är mot störningskällan har störst påverkan på marknadsvärdet. Andra trafikimmissioner som bland annat avgaser, damm, vibrationer, strålkastarljus, förändrade växtförhållanden och ökad vindkänslighet ger individuellt nästan aldrig rätt till ersättning. Det finns inte heller någon direkt metod för att mäta dessa enskilda trafikimmissioners värdepåverkan.

En annan slutsats från examensarbetet är att normerna har förändrats. Idag behöver bland annat buller inte överstiga 55 dB(A) för att ersättning ska utgå. I takt med att hälsokonsekvenserna av buller blivit uppenbara har också reglerna kring det skärpts. Nya direktiv sätter skärpta krav på att minska buller från stora bullerkällor samtidigt som nya medicinska och rättsliga riktvärden ges ut av myndigheterna. På senare tid har också äganderätten stärkts för att skydda den enskilda fastighetsägaren. Enligt intervjupersonerna i examensarbetet lär denna trend fortsätta i samma riktning. Detta innebär att det går att förvänta sig flera förändringar inom en snar framtid.