

Ersättningsprinciper vid stängning av anslutning till allmän väg

Rebecka Borgström
Annika Lagerqvist

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lunds Institute of Technology
Lund University, Sweden



Sammanfattning

För att göra en bedömning av huruvida ersättningsbestämmelserna med betoning på 58 § VL som tillämpas vid ombyggnad av allmän väg på landsbygd och som medför stängning av anslutningar är tillräckligt definierade har tillämpning av bestämmelserna gjorts på ett verkligt projekt beläget i Vallby.

Vägverket arbetar för att öka trafiksäkerheten genom olika åtgärder. En av dessa är uppförande av vajerräcke, vilket innebär att anslutningar till vägen måste stängas eller regleras. Berörda fastighetsägares rätt till ersättning för detta regleras i VL. Till följd av att anslutningar stängs måste nya utfarter anordnas. Detta sker ofta genom anläggande av nya enskilda vägnät. De nya vägarna kommer att utgöra egna gemensamhetsanläggningar eller ombildas tillsammans med befintliga gemensamhetsanläggningar. Ersättning för upplåten mark till de nya enskilda vägarna regleras i AL.

På grund av ombyggnaden kan fastigheterna påverkas genom markavstående, längre utfartsvägar, försvård brukning, ökade vägunderhållskostnader etcetera. Stängning av anslutning kan medföra negativ inverkan som är svår att bedöma. Skada till följd av sådan negativ inverkan måste utgöra avsevärt men för att berättiga till ersättning. Medför stängning av anslutning en avsevärd ökning av annars nödvändig kostnad för nyanläggning eller ändring av utfart, avsevärd ökning av annan väghållningskostnad eller annat avsevärt men är fastighetsägaren enligt 58 § VL berättigad till ersättning av väghållaren. Detta innebär att fastighetsägaren endast är berättigad till ersättning för avsevärd merkostnad.

Begränsning i ersättningsrätten för stängd anslutning grundas på att staten anser att det är en förmån för fastighetsägare att utan kostnader för enskilda fastighetsägare förses med en allmän väg. Därmed bör fastighetsägarna tåla ett visst intrång utan ersättning. Begränsningen har även som funktion att främja samhällsnyttiga projekt.

För att kunna tillämpa ersättningsbestämmelserna i 58 § VL är det av betydande vikt att tolkning görs på det sätt som lagstiftaren avser. Hur ordet avsevärt ska tolkas är ej definierat i lagtexten. Osäkerheten av var man ska dra kvalifikationsgränsen för avsevärt är tämligen stor. Det finns inte heller så många entydiga rättsfall att man kan göra en klar bedömning av var kvalifikationsgränsen är dragen. Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen medför att en fastighetsägare endast bör tåla en ekonomisk skada som motsvarar ca 10 procent av fastighetens eller den berörda delens värde. Det är dock svårt att sätta en procentsats som gräns eftersom fastighetsägaren endast ska behöva tåla ett intrång som är bagatellartat för honom. Därför ses en toleransnivå på 10 procent inom berörd del av fastigheten som en gräns för vad en fastighetsägare maximalt ska behöva tåla. En skada som motsvarar 10 procent av fastighetens värde kan nämligen inte ses som bagatellartad. Denna regel kan tillämpas om den berörda delen representerar ett lågt värde. Men om den har ett stort värde kan en skada på 10 procent utgöra ett stort belopp. Hänsyn bör alltså även tas till skadans storlek i kronor.

Skada ska relateras till den berörda delen av fastigheten. Om man endast ser till värdeminskningen av den totala fastigheten kan en restriktion som orsakar en mycket stor skada på ett delområde försvinna helt, om värdet på hela fastigheten är mycket stort. Detta anses oskäligt.

En liknelse kan göras mellan förekomsten av kvalifikationsgräns i PBL och MB samt VL 58 § där endast kostnader som överstiger vad det normalt kostar att anlägga en utfart ersätts. Skälet

till att man i MB har en liknande regel är för att det vore orättvist om vissa fastighetsägare får full ersättning när andra fastighetsägare tvingas tåla samma skada utan ersättning. Detta är snarlikt 58 § i VL. Det kan ej anses skäligt att vissa fastigheter ska få sina utfarter anlagda gratis när övriga fastighetsägare själva får stå för anläggandet.

Ersättning för markanspråk på jordbruksfastigheter beräknas i vägnormen. Vid beräkning av ersättning till bostadsfastighet för markavstående har vi utgått från fastighetens taxeringsvärde för att bestämma marknadsvärdet. Ett marginalvärde av detta utgör den ersättning som vi beräknat för de utvalda fastigheterna. Fastighetsägarna i det aktuella fallet kommer inte att drabbas av några anläggningskostnader eftersom Vägverket kommer att stå för anläggningen av de nya enskilda vägarna.

Vägunderhållskostnader kan genom att vägen efter ombyggnaden blir berättigad till statligt och kommunalt bidrag minska trots att utfarten förlängs.

I projekt av samhällsnyttig karaktär prioriteras inte den enskilde fastighetsägarens intressen speciellt högt. Om alla enskilda som berörs av en åtgärd skulle ha vetorätt skulle i stort sett inga vägar kunna byggas och deras placering skulle inte bli den bästa ur effektivitetssynpunkt. Det ligger i allas intresse att samhället utvecklas och därför måste detta ha hög prioritet. Om enskilda fastighetsägares intressen prioriterades skulle ett vägbygge innebära betydligt större kostnader än i dag och det skulle ta längre tid att genomföra. Vi anser att dagens regler har en fördel i och med att de underlättar genomförandet av samhällsnyttiga projekt.

Ersättning för stängd anslutning är ytterst aktuell då vajerräcken monteras på allt fler vägar. I budgeten för ett sådant projekt utgör ersättning till fastighetsägare en relativt stor post. Om projektet ska vara ekonomiskt lönsamt måste denna post hållas inom vissa gränser. Det är skäligt att fastighetsägare ska tåla viss negativ inverkan i form av kostnader för en ny utfart utan ersättning då projekten medför stor samhällsnytta. Kostnader för administrering och bedömning av ringa skador skulle antagligen ofta överstiga eventuell ersättning. Detta bör man även ha i åtanke när man ser till merkostnader.

Bedömningen efter tillämpning av de olika ersättningsbestämmelserna på projektet är att reglerna i AL är entydiga och enkla att tillämpa. Ersättning för markavstående enligt AL ska motsvara värdet som avstås och det råder inga oklarheter kring vad det är som ska ersättas. AL har sitt ursprung i ExL och det finns klara riktlinjer för hur denna ersättning ska behandlas. Då det finns en lång historik bakom dessa principer är rättsläget utrett.

Osäkerhet råder kring hur ersättningsbestämmelserna i 58 § VL ska tillämpas. Utveckling av lagtexten bör därför ske genom ett riktvärde på ungefär 10 procent av berörd del. Genom att använda ett riktvärde ges möjligheter till individuell bedömning.