

Vindkraften påverkar fastighetsmäklarens vardag

TEXT: DANIEL NORDIN, JÄGMÄSTARE SAMT REG. FASTIGHETSMÄKLARE



På landsbygden runt om i Sverige pågår just nu många tillståndsprocesser för att få tillstånd så kallade vindkraftsparker. Vindkraftsbolagen håller samråd enligt miljöbalken näst intill varje vecka i bygdegårdar och församlingshem ute på landet. Från Regeringens sida, där Centerpartiet är drivande i frågan, finns stora ambitioner att tiodubbla antalet vindkraftverk i landet, det vill säga upp mot 10 000 vindkraftverk byggda vid år 2020. Slår man ut alla dessa vindkraftverk på Sveriges yta så kommer det att enligt uppgift stå ett vindkraftverk ungefär var sjunde kilometer.

Merparten av vindkraftverken monteras på lantbruksenheter, men enbart en bråkdel av alla dessa fastigheter kommer att hysa vindkraftverk. De intelligande fastigheterna blir desto fler. Gemensamt för alla fastighetsägare, såväl med som utan verk, är att de förlorar sin rådhighet över sin egendom inom vindkraftsområden med högre buller än gränsvärdet 40 dB (i vissa fall gäller lägre gränsvärden), vilket kan utgöra betydande arealer. Man får till exempel inte göra nya avstyckningar eller bebygga sin mark. Vindkraften går först.

Tillståndsprocesser kan ta flera år och en "död hand" läggs då över stora områden. Den markägare som har upplåtit avtal om vindkraftverk inbringrar runt 80-150 tkr/verk/år under drift. Grannfastigheter strax i vindfånget kan få en mindre summa. Övriga får noll.

Vindkraftverken påverkar omgivningen

Flera av dagens vindkraftverk har nu passerat 200 meter i totalhöjd och de blir synliga på mycket långt avstånd (jämför med Sveriges högsta byggnad Turning Torso med höjd på 190 meter).

Vindkraftetablering på land för med sig att landskapet förändras under lång tid framöver. Vindkraftverken medför buller, vandrande skuggor och blinkande lanternor som är besvärande för boendemiljön i närheten. Det lågfrekventa bullret som vindkraftverken för med sig är skadliga för människan och kan resultera i sömnsvärigheter, depressioner, migrän etc (i USA benämnt Wind Turbine Syndrome). Projektiler av is från vingarna kräver skyddsområden runt om vindkraftverken på flera hundratals meter som begränsar rörelsefriheten. Försvarsmakten och radio-/telekommunikationen står ofta i konflikt med vindkraftsetableringen, inte minst fågellivet drabbas.

Risk för urholkning av fastighetsvärden

Vindkraftsfrågan är onekligen kontroversiell. Ur nationalekonomiskt perspektiv och fastighetsmarknadens perspektiv är risken påtaglig att Sveriges fastighetsvärden på landsbygden urholkas på grund av vindkraften. Ur Fastighetsmäklarens perspektiv riskerar köpeskillningarna att sjunka, och därmed arvodet, vilket leder till en än mer pressad ekonomi i den starkt konkurrensutsatta vardagen.

Fastighetsmäklare som förmedlar objekt utanför tätorterna måste nu vara extra observanta på hur den aktuella fastigheten är belägen i förhållande till planerad vindkraftsutbyggnad.

Allt svårare hitta ostörda områden

Sveriges kommuner har i regel utfört, eller kommer att utföra, ett tillägg till översiktsplanen vilket brukar namnges som vindkraftsplänen. Ur denna plan går att urskilja vilka områden i kommunen som är prioriterat, neutralt respektive fredat för vindkraft. De fredade områdena bör vara betryggade från vindkraft och därmed anses värdefullare ur en köparens perspektiv. Spekulanter som söker ostörda permanent-/fritidsboenden på landet får nu allt svårare att finna sina önskade objekt. Utländska spekulanter har länge värdesatt Sveriges lugna och orörda natur, men denna uppfattning håller tyvärr på att svänga i och med den industrialiserade vindkraften.

Mäklaren skyldig att upplysa

Försiktighetsprincipen måste råda för en Fastighetsmäklare och alla spekulanter skall då upplysas om att vindkraft eventuellt kan etableras i området. Fastighetsmäklaren har skyldighet att upplysa spekulanter om fastighetens olika belastningar, däribland vindkraft. Vindkraften är i sig inget nytt fenomen men nu är hastigheten på etableringsambitioner långt mycket högre än förut. Ett minimum är att i fastighetsbeskrivningen skriva i stil med "Köparen har undersökningsplikt av eventuell vindkraftsetablering i området".

Undvik obehagliga rättsprocesser

Kända planer på vindkraft som kommit till Fastighetsmäklarens kännedom måste naturligtvis särskilt redovisas i fastighetsbeskrivningen och köpekontraktet. Det kan upplevas som inte särskilt säljande att skriva om vindkraft i en för övrigt genomarbetad fastighetsbeskrivning. Men tänker man sig in i spekulanternas verklighet så uppskattar de stort om alla "kort läggs upp på bordet". Det finns inget värre än obehagliga överraskningar efter fastighetsköpet med eventuella följande rättsprocesser och anmälningar.

Sammanfattningsvis: Upplys spekulanterna om vindkraften och sök gärna reda på och marknadsför de fredade guldgruborna i de kommunala vindkraftsplänerna!

Vingarna kan slunga iväg material flera hundratals meter.

