

Advokaten har ordet

Anders Hulegårdh & Erica Nobel // Delphi



BILD DELPHI



GILLAR WINDSURFING

Namn: Anders Hulegårdh.
Ålder: 37 år.
Bor: Centrala Göteborg.
Titel: Partner, advokat.
På Delphi sedan: 2010.
Tidigare arbetsgivare: Setterwalls och Wistrand.
Familj: Fru och tre barn.
Fritidsintressen: Windsurfing och löpning.

RESER GÄRNA

Namn: Erica Nobel.
Ålder: 41 år.
Bor: Utanför Malmö.
Titel: Advokat, jur lic, partner.
På Delphi sedan: 2008.
Tidigare arbetsgivare: Bland andra Malmö stad och Setterwalls.
Familj: Man och två barn.
Fritidsintressen: Träning och resor.

Juridiska risker kring bygget av Västlänken

■ Byggnationen av Västlänken i Göteborg närmar sig. Hur påverkas fastighetsägarna före och under byggtiden? Vilka juridiska risker finns och hur ska de hanteras?

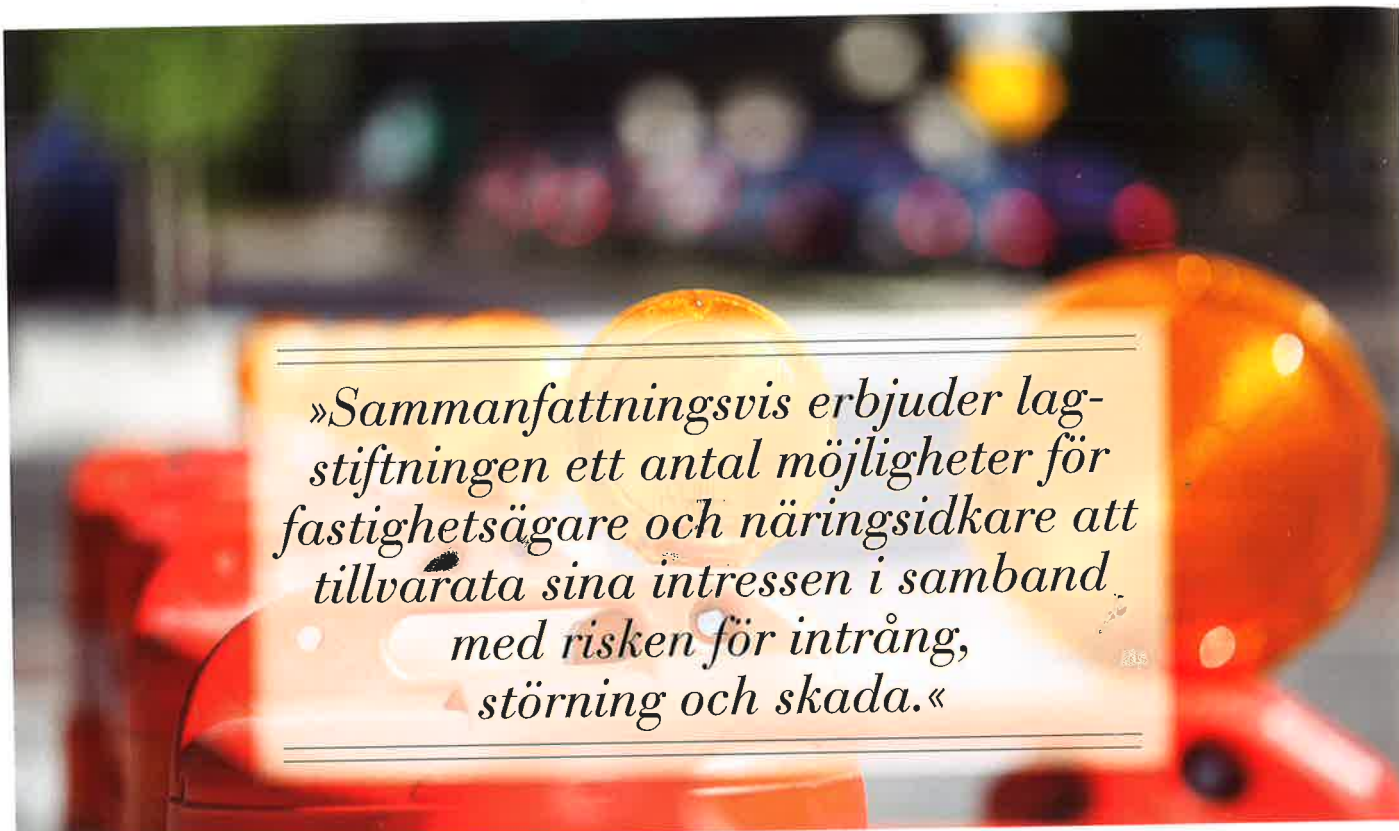
Anders Hulegårdh och Erica Nobel på Delphi reder ut de viktigaste frågeställningarna.

VÄSTLÄNKEN ÄR EN åtta kilometer lång järnvägsförbindelse som ska anläggas i tunnel under centrala Göteborg, med tre nya underjordiska tågstationer vid Korsvägen, Haga och Göteborgs central.

Västlänkens byggnation kommer framför allt att påverka fastig-

hetsägare, näringsidkare och boende i Storgöteborg. I en legal kontext kan påverkan brytas ner i tre kategorier:

- **Intrång** – anläggandet och driften av Västlänken kommer att medföra tillfälligt och permanent intrång på fastigheter, ovan och under mark.
- **Störningar** – fastighetsägare och näringsidkare kommer att drabbas av störningar i form av buller, vibrationer, damning, störande ljus, begränsad framkomlighet och tillgänglighet. Dessa störningar kommer att uppstå vid såväl anläggande som drift av Västlänken.
- **Skador** – därutöver finns risk för skada under och efter byggnationen. Skada i form av sättningar och ras kan uppkomma till exempel om grundvattnet sänks under en längre tid. Vidare kan sprängning och borrning orsaka bland annat sprickbildning och vatteninträngning i byggnader. ➤



»Sammanfattningsvis erbjuder lagstiftningen ett antal möjligheter för fastighetsägare och näringsidkare att tillvarata sina intressen i samband med risken för intrång, störning och skada.«

► **BYGGNATIONEN KOMMER ATT** begränsa framkomlighet och tillgänglighet till byggnader och verksamheter, i synnerhet runt de stora schakten till respektive station. Begränsningen kommer att vara bestående under lång tid. Kring schakten Centralen, Stora Hamnkanalen och Rosenlund kan störningar och trafikomläggningar komma att pågå i mellan sju och nio år. Detta kommer i sin tur att innebära svårigheter för företag att bedriva sin verksamhet, inte minst vad gäller handel som är beroende av en god tillgänglighet och stabila flöden.

TRAFIKVERKET ARBETAR FÖREBYGGANDE för att undvika störningar och skada. Som i alla större projekt kommer det dock att uppstå en påverkan. Om intrång, störning och skada inte kan förebyggas eller undvikas har fastighetsägaren rätt till ersättning.

I ett första steg är det viktigt att fastighetsägare och näringsidkare är aktiva under de olika processer som föregår ett infrastrukturprojekt av Västlänkens omfattning. Som exempel kan nämnas ändring av detaljplaner samt ansökan om tillstånd enligt miljöbalken och järnvägslagen. I dessa processer bör fastighetsägare och näringsidkare delge Trafikverket sina relevanta farhågor och sin kunskap om berörda fastigheter och byggnader, för att begränsa risken för intrång, störning och skada.

Genom att fastighetsägare och näringsidkare är en del av processen ökar möjligheten att få till stånd – för dem – lämpliga villkor för den planerade verksamheten. Ett sådant lämpligt villkor

DELPHI

Delphi är en av de främsta af-färsjuridiska advokatbyråerna i Sverige. Delphi är totalt omkring 185 medarbetare, varav fler än 120 är jurister. Våra kontor finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping och Norrköping.

kan innefatta gränsvärden för buller och vibrationer samt reglering av transportvägar.

Uppstår det ändå störning och skada kan ersättning erhållas, bland annat i form av miljöskadestånd. I denna del kan det konstateras att det är av stor vikt att ha god kunskap om vilka krav som ställs för att erhålla ersättning. Som exempel känner många till att miljöbalken ger bevislättning för orsakssambandet mellan störning och skada.

Bevislättningen är dock inte värd särskilt mycket om skadan inte kan styrkas. I denna del föreligger samma krav för miljöskadestånd som i allmän skadeståndsrätt, vilket innebär att den skadelidande måste kunna bevisa den negativa påverkan som uppstår. Det finns ett antal rättsfall rörande intrång i näringsverksamhet som påvisar den nämnda problematiken och i vilka den skadelidande har lämnats utan ersättning för intäktsbortfall.

SAMMANFATTNINGSVIS ERBJUDER LAGSTIFTNINGEN ett antal möjligheter för fastighetsägare och näringsidkare att tillvarata sina intressen i samband med risken för intrång, störning och skada. Det kan dock inte nog understrykas att den som riskerar att påverkas måste ha god kunskap om sina rättigheter gällande såväl förutsebara som oförutsebara skador, för att genomgående kunna agera på bästa sätt för den egna verksamheten. Detta framförallt då infrastrukturverksamheter av Västlänkens storlek innebär att stora värden kommer att påverkas och att påverkan kommer att pågå under lång tid. ■