

# Till Statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Den 3 juli 2015 fick jag i uppdrag att se över vissa regler i expropriationslagen om ersättning till ägare av småhusfastigheter, bostadsrättshavare och bostadshyresgäster. Jag får härmed överlämna promemorian Ersättning vid expropriation av bostäder.

Stockholm i februari 2016.

Bertil Bengtsson



# Innehåll

Sammanfattning .....	5
1 Författningsförslag.....	9
2 Utredningsuppdraget .....	11
3 Gällande svensk rätt .....	13
4 Särskilt om 2010 års reform.....	19
5 Annan nordisk rätt.....	23
6 Regler till skydd för boende .....	27
7 Särskilt om problemen i Kiruna.....	33
8 Särskilt om fastighetsägarens situation .....	37
9 Särskilt om hyresrätt och arrenderätt .....	39
10 Särskilt om bostadsrätt .....	41
11 Lagstiftningsfrågor.....	47
12 Slutsatser .....	57
13 Följdlagstiftning och övergångsregler .....	63
14 Ekonomiska och andra konsekvenser .....	65

<b>15</b>	<b>Författningskommentar .....</b>	<b>69</b>
Bilaga 1	Utredningsuppdraget .....	75
Bilaga 2	Utredarens alternativa lagförslag.....	85

# Sammanfattning

Utredningsuppdraget avser reglerna om ersättning vid expropriation och andra sådana förfoganden till ägare av småhusfastigheter, bostadsrättshavare och bostadshyresgäster. Det har närmast föranletts av de problem som väntas uppkomma vid den planerade flyttning av Kiruna stad som beror på behovet att utvidga LKAB:s gruvdrift i riktning mot Kiruna tätort. Flyttningen, som väntas pågå under omkring 20 år, kan väntas medföra en betydande påverkan på bostadsmarknaden. Man kan förutse att expropriationsersättningarna inte alltid kommer att räcka till för att skaffa villaägare, bostadsrättshavare och hyresgäster en likvärdig bostad i samhället.

Expropriation av hyreshus och bostadsrättsfastigheter är visserligen ovanlig, men man får räkna med att liknande problem uppkommer på annat håll. I uppdraget har uppmärksammats den olikhet som över huvud taget gäller mellan å ena sidan expropriation av fastigheter, å andra sidan expropriation av särskild rätt – särskilt hyresrätt. Fastighetsägaren får, enligt lagstiftning av år 2010, ett påslag om 25 % på löseskilling och intrångsersättning, vilket delvis är avsett som kompensation för affektionsvärden och liknande subjektiva värden som fastighetsägaren går miste om genom expropriationen. Motsvarande kompensation får inte en bostadshyresgäst som går miste om sitt hem genom expropriationen; någon löseskilling utgår i regel inte för hyresrätten. Som framhållits i utredningsdirektiven talar bostadssociala hänsyn för en förstärkt rätt till ersättning också för mistade hyresrätter, även i samhällen med mera ordinär bostadsmarknad än i Kiruna.

Enligt promemorian får man skilja mellan situationen för villaägaren, bostadsrättshavaren och bostadshyresgästen. Villaägaren kan på grund av det nämnda påslaget vanligen räkna med att kunna skaffa en motsvarande fastighet. Som nämnt finns det emellertid en

risk i varje fall i Kiruna att villapriserna stiger till den grad att expropriationsersättningen inte räcker till en motsvarande bostad. Även om inte expropriationslagen (ExprL) föreskriver att löseskillingen ska täcka denna utgift, har det ansetts som en förutsättning för regelsystemet att detta ska vara möjligt; ett utslag av detta tankegång var den s.k. villaägargarantin, som gällde enligt ExprL fram till 2010. – Bostadsrättshavaren har också rätt till ersättning med 125 % av bostadsrättens värde, när denna exproprieras, men även denne får räkna med att beloppet inte räcker till att skaffa en likvärdig lägenhet. Bostadsrättshavaren löper också en risk att vid fördelningen av expropriationsersättningen få avstå från ersättning till förmån för panthavare i fastigheten (6 kap. 18 § ExprL). Vad hyresgästen beträffar, kan han<sup>1</sup> enligt rättspraxis bara i särskilda fall vänta sig kompensation för att han måste betala en högre hyra för en motsvarande lägenhet. Vidare saknar han som nyss framhölls rätt till ersättning för att han går miste om sitt hem – detta till skillnad från villaägaren och bostadsrättshavaren.

I promemorian har föreslagits vissa lagändringar som skulle åtminstone delvis råda bot på detta otillfredsställande rättsläge. Enligt ett förstahandsalternativ ska införas en allmän regel om ersättning för förhöjd boendekostnad till följd av expropriationen i den utsträckning det finns särskilda skäl för ersättning med hänsyn till förhållandena på ortens bostadsmarknad. Denna regel skulle bli tillämplig vid expropriation av både äganderätt och särskild rätt – bostadsrätt, hyresrätt och annan nyttjanderätt. Det blir alltså fråga om sådan ersättning för skada i övrigt som anges i 4 kap. 1 § första stycket tredje meningen; något påslag skulle inte utgå på denna ersättningspost.

Enligt ett andrahandsalternativ, som redovisas i bilaga 2 till promemorian, skulle förutom den nu angivna bestämmelsen införas en särskild ersättningsregel vid expropriation av nyttjanderätt till bostad – alltså vid bostadshyra, gårdsarrende och bostadsarrende. I stället för ett påslag om 25 % skulle en schabloniserad ersättning utgå motsvarande hyra för sex månader (för gårdsarrende sex månaders arrendeavgift till den del den belöper på bostaden, för bostadsarrende sex månaders arrendeavgift). Denna ersättning skulle dras av från det påslag om 25 % som tillkommer fastighets-

---

<sup>1</sup> Här och i fortsättningen bör ”han” läsas som ”han eller hon”.

ägaren; då inte denne bor i den exproprierade fastigheten är det ju inte ägaren utan hyresgästerna som går miste om sitt hem med det särskilda värde det kan ha för den boende. Undantag skulle dock göras för fallet där ägaren själv har sin bostad i fastigheten; då får ägaren behålla påslaget. Vid sidan av detta ska emellertid schablonersättningen utgå till nyttjanderättshavaren.

I promemorian framhålls att denna senare lösning egentligen varit att föredra inte minst från bostadssocial synpunkt. Med hänsyn till att den innebär en mera långtgående förändring av ersättningssystemet, vars konsekvenser kan synas svåra att beräkna, har dock detta alternativ tagits upp i andra hand.

Angående expropriation av bostadsrättsfastigheter tar promemorian särskilt upp frågan om de problem som här kan komma upp genom att panthavare enligt 6 kap. 18 § har företräde framför bostadsrättshavare till expropriationsersättning, något som kan leda till att en bostadsrättshavare i strid med regeln i 2 kap. 15 § andra stycket regeringsformen inte får full ersättning för sin mistade bostadsrätt. I promemorian föreslås en bestämmelse om ersättning för de förluster bostadsrättshavare kan göra i denna situation.

De nya reglerna föreslås enligt båda alternativen bli införda i 4 kap. 3 § ExprL.

Lagstiftningen ska enligt förslaget träda i kraft den 1 januari.





# 1 Författningsförslag

## Förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719)

Härigenom föreskrivs att det i expropriationslagen (1972:719) ska införas en ny paragraf, 4 kap. 3 §, av följande lydelse:

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **4 kap.**

#### **3 §**

*Som övrig skada enligt 1 § första stycket ersätts också*

*1. förhöjd boendekostnad till följd av expropriationen, i den utsträckning det finns särskilda skäl för ersättning med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden i orten med omgivning, och*

*2. förlust som vid expropriation av bostadsrätt uppkommer för bostadsrättshavare på grund av regeln i 6 kap. 18 § tredje stycket.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för expropriationsersättningen, om tillståndet till expropriation meddelats före ikraftträdandet. Ska expropriationslagen tillämpas vid inlösen enligt annan lag, gäller följande. Vid

inlösen enligt 31 kap. 16 eller 17 § miljöbalken ska äldre bestämmelser tillämpas om tillstånd till vattenverksamhet sökts före ikraftträdandet. Vid inlösen på grund av förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) och anläggningslagen (1973:1149) ska äldre bestämmelser tillämpas om förrättning sökts före ikraftträdandet. Vid inlösen enligt mineralagen (1991:45) ska äldre bestämmelser tillämpas om bearbetningskoncession har beviljats före ikraftträdandet. I andra fall ska äldre bestämmelser tillämpas om talan om inlösen väckts före ikraftträdandet.

---

Alternativ lagtext, se bilaga 2.

## 2 Utredningsuppdraget

Utredningsuppdraget avser enligt direktiven ”ett bostadssocialt skydd vid expropriation”. Det gäller en översyn av reglerna om ersättning vid expropriation och andra sådana förfoganden till ägare av småhusfastigheter, bostadsrättshavare och bostadshyresgäster. Frågorna har särskilt aktualiserats av omvandlingar av tätorterna Kiruna och Malmberget i Norrbotten, där gruvverksamheten i synnerhet för Kirunas del väntas medföra en flyttning av bebyggelsen som i betydande omfattning väntas kräva expropriation eller i vart fall tillämpning av expropriationslagens ersättningsregler. Uppdragets innehåll framgår närmare av bilaga 1.

Under arbetets gång har kontakt tagits med Sveriges kommuner och landsting, Trafikverket, ett antal större kommuner, Kiruna kommun, Svensk Fastighetsförmedling, Riksbyggen, HSB och Bankföreningen. Frågor har ställts särskilt om erfarenheter av expropriationer av hyreshus och bostadsrättsfastigheter. Det har emellertid visat sig att sådana erfarenheter i stort sett saknas.



### 3 Gällande svensk rätt

Regler om expropriation finns till en början i regeringsformen (RF). Enligt 2 kap. 15 § är vars och ens egendom skyddad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen (första stycket). Den som genom expropriation eller annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten (andra stycket). Paragrafen innehåller också regler om egendomsskydd vid inskränkning av användning av enskildas egendom, vilka här ska förbigås.

Närmare regler om expropriation finns i expropriationslagen (1972:719; ExprL). Enligt 1 kap. kan expropriation ske dels av fastighet som tillhör annan än staten, dels av särskild rätt till sådan fastighet. I 2 kap. föreskrivs att expropriation får ske för ett antal uppräknade ändamål, bl.a. för att ge en kommun möjlighet att förfoga över mark eller annat utrymme som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning (1 §), för att bereda utrymme för anläggning som tillgodoser allmänt behov av samfärdsel, transport eller annan kommunikation (2 §) och för att bereda utrymme för näringsverksamhet eller anläggning för denna av större betydelse för riket eller orten eller för viss befolkningsgrupp (4 §). Enligt 2 kap. 12 § ska dock expropriationstillstånd inte meddelas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

Särskilda regler om gruvdrift gäller enligt minerallagen (1991:45). Här kan nämnas följande. Den som har koncession enligt lagen kan begära markanvisning. Vid markanvisningsförrättning bestäms den mark inom koncessionsområdet som kon-

cessionshavaren får ta i anspråk för bearbetning av mineralfynighet och den mark eller det utrymme som denne inom eller utom koncessionsområdet får ta i anspråk för med bearbetningen sammanhängande verksamhet (9 kap. 1 §). Beslut om markanvisning ska ange den anvisade markens eller det anvisade utrymmets läge, omfattning och ändamål samt innehålla avgörande i tvister om ersättning till sakägare (9 kap. 22 §). Rörande ersättningen gäller bl.a. att skada eller intrång som föranleds av att bearbetningskoncession har beviljats eller att mark eller annat utrymme tas i anspråk för bearbetning eller därmed sammanhängande verksamhet ska ersättas av koncessionshavaren (7 kap. 2 § första stycket och 7 kap. 3 § första stycket). Om det uppstår synnerligt men för någon fastighet eller del därav på grund av bearbetningskoncessionen eller ianspråkstagandet ska koncessionshavaren lösa fastigheten eller fastighetsdelen om ägaren begär det. (Se 7 kap. 2 § andra stycket och 3 § andra stycket).

Bestämmelser om ersättning till den som råkar ut för expropriation (expropriaten) finns i 4 kap. ExprL. De är tillämpliga också vid ingrepp enligt minerallagen (7 kap. 4 § denna lag). För en fastighet som exproprieras i sin helhet ska som huvudregel löseskillning betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde och därutöver med 25 % av marknadsvärdet. Om en del av en fastighet exproprieras ska intrångsersättning betalas med belopp som motsvarar uppkommen minskning av marknadsvärdet, också här med 25 % förhöjning av beloppet. Om i övrigt skada uppkommer för ägaren ska också sådan skada ersättas, dock utan någon förhöjning av ersättningen.<sup>1</sup> (Se 4 kap. 1 §.)

Enligt den s.k. influensregeln i 4 kap. 2 § ska, om expropriationsföretaget medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, löseskillningen bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan inte förekommit, dock endast om det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden. Avser expropriationen en

---

<sup>1</sup> Därutöver förekommer regler i 4 kap. 1 § 3 st. om att expropriationsersättning i visst fall inte betalas för mark eller annat utrymme som ingår i allmän väg, i 4 st. om verkan av att den exproprierande åtagit sig att vidta åtgärd för att minska skada och i 5 st. om visst avdrag från ersättningen när den exproprierande har nyttjanderätt eller servitutsrätt till den exproprierade fastigheten.

del av en fastighet, ska vad som nu sagts om beräkning av marknadsvärdet tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. I detta fall sker ingen förhöjning av ersättningsbeloppet; regeln om påslag med 25 % är inte tillämplig beträffande företagsskada.

Om inte annat anges gäller reglerna om expropriationsersättning också vid expropriation av särskild rätt, liksom också annars när särskild rätt rubbas på grund av expropriationen (se 1 kap. 3 och 5 §§).

Den tidpunkt då värderingen av det exproprierade objektet bör ske är som huvudregel tiden då expropriationsmålet slutligen avgörs. Om förhandstillträde av fastigheten ägt rum enligt 3 kap. 17 § ska emellertid värdetidpunkten i stället vara tiden för förhandstillträdet. Ändringar i värdet efter denna tidpunkt beaktas inte.

Beträffande tillämpningen av dessa ersättningsregler kan här nämnas följande. Den traditionella utgångspunkten vid ersättningens bestämmande har varit att expropriatens förmögenhetsställning efter expropriationen ska vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum. Bara skada som uppstår genom expropriationen eller – vid delexpropriation – den exproprierade delens användande skulle ersättas. De nuvarande reglerna innebär dock vissa avsteg från denna huvudprincip.

Vad först angår löseskillingen, utgår denna som nämnt från marknadsvärdet. Detta värde kan, enligt vad som utvecklats i lagens motiv, beräknas enligt flera metoder. I första hand används ortsprismetoden, som utgår från de priser som betalats vid köp på öppna marknaden av fastigheter jämförbara med den exproprierade. När det gäller fastigheter som mindre ofta är föremål för omsättning kan andra metoder användas: avkastningsmetoden, där marknadsvärdet bestäms med utgångspunkt i fastighetens sannolika framtida avkastning, och produktionskostnadsmetoden som bygger på en beräkning av återanskaffningskostnaden för ett objekt av samma slag, jämkad med hänsyn till fastighetens värdeminskning på grund av ålder och bruk. Det bör framhållas att det enligt motiven endast är i undantagsfall som denna metod ska användas. Två fall nämns: expropriation av speciella industrifastigheter och vissa icke kommersiella fastigheter där någon marknadsvärde inte kan konstateras – vårdlokaler, gundstjänstlokaler och andra samlingslokaler. Förhöjd ersättning skulle i dessa fall utgå inte som tillägg till löseskillingen utan som ersättning för övrig skada (4 kap.

1 § första stycket tredje meningen ExprL).<sup>2</sup> – Vid expropriation av endast en liten del av en fastighet tillämpas emellertid ofta en direktuppskattning; man bestämmer ett belopp per kvadratmeter exproprierad mark. På det sålunda bestämda marknadsvärdet ska som sagt utgå ett påslag om 25 %.

När marknadsvärdet bestäms bortser man från den inverkan på fastighetsvärdet som expropriationsföretaget kan medföra; denna faktor påverkar däremot ersättningen enligt den nämnda influensregeln i 4 kap. 2 §.

Beträffande den särskilda ersättningsposten övrig skada (4 kap. 1 § 1 st. tredje meningen) anses reglerna väsentligen böra följa skadeståndsrättens grundsatser. Sålunda ersätts kostnader för flyttning till annan fastighet eller för att expropriaten nödgas lägga ned en rörelse som han bedriver. Ersättning utgår bara för ekonomisk skada, inte för exempelvis affektionsvärden. Adekvat orsakssammanhang måste föreligga mellan expropriationen och skadan. Ersättningen ska inte avse det objekt som expropriaten förlorar genom expropriationen utan bara restskadan, framför allt de kostnader han haft eller kan beräknas ha för att ordna sina personliga förhållanden i detta läge. Ersättning har bl.a. getts för lagfarts-kostnader vid inköp av en ersättningsfastighet.<sup>3</sup> Ersättning har däremot inte utgått till en hyresgäst som i denna situation drabbats av högre hyreskostnad för den bostad som anvisades honom på grund av expropriationen (se NJA 1981 s. 105, där dock HD öppnade för en möjlighet till ersättning i speciella situationer;<sup>4</sup> jfr härom avsnitt 6 nedan).

Vad angår influensregeln, framgår av det sagda att den kan verka i två riktningar. Ett förväntat expropriationsföretag kan medföra en sänkning av värdet genom att störningar väntas uppkomma på fastigheten – det föreligger alltså vad man kallar företagsskada. Företaget kan också höja fastighetens marknadsvärde t.ex. genom att en väg dras fram som gör den mera attraktiv för företag av olika slag – ett exempel på s.k. företagsnytta. I princip ska man vid

---

<sup>2</sup> Se om det sagda prop. 1971:122 s. 171 f.

<sup>3</sup> Se NJA 1981 not A6 och A7 samt även NJA 1981 s. 780 (inlösen enligt fastighetsbildningslagen).

<sup>4</sup> När hyresgästen med hänsyn till sina personliga förutsättningar saknade möjlighet att tillgodogöra sig skillnaden mellan de båda lägenheterna eller det med hänsyn till hans ekonomiska förhållanden inte skäligen kunde begäras att han underkastade sig den ökade hyreskostnaden.



bestämmandet av marknadsvärdet bortse från sådan inverkan, vare sig den är negativ eller positiv. Enligt lagtexten gäller dock detta bara om det är skäligt med hänsyn till att påverkan är orts- eller allmänvanlig. Såvitt angår företagsskada anknyter bestämmelsen till vad som enligt 32 kap. miljöbalken gäller om skadestånd för störningar i en fastighets omgivning och ska tillämpas på motsvarande sätt. Om olägenheterna är så betydande att de inte skäligen får tålas ska de ersättas enligt 4 kap. 2 § ExprL. Om däremot expropriationsföretaget höjer fastighetens värde, ska man på motsvarande sätt bortse från orts- eller allmänvanlig inverkan; om värdeökningen är speciell och skiljer sig från andra fastigheter på orten, ska man dra av beloppet när marknadsvärdet bestäms, men bara om det är skäligt. Tanken är i båda fallen att fastighetsägaren i princip ska behandlas på samma sätt som andra fastighetsägare på orten (eller, någon gång, fastighetsägare på annat håll i motsvarande situation – alltså hänsyn till allmänvanligheten). Men avsteg från denna princip kan som framgått ske genom en skälighetsbedömning.

En särskild regel tillämpas vid delexpropriation. Den innebär att man jämför hela fastighetens marknadsvärde före expropriationen, varvid man bortser från expropriationsföretagets inverkan, med restfastighetens värde efter expropriationen såsom det påverkats av expropriationen. Sedan tillämpas influensregeln på skillnaden. I detta fall är likheten med den situation som avses i 32 kap. MB särskilt framträdande; resonemanget blir detsamma vare sig störningarna träffar restfastigheten eller en grannfastighet.

De nu berörda reglerna ska tillämpas också vid expropriation av särskild rätt, t.ex. en hyresrätt eller arrenderätt. Enligt 5 kap. 24 § ExprL, som tillämpas också på ersättning enligt minerallagen (se 7 kap. 4 § denna lag), ska när ersättningen bestäms såväl fastighetens som den särskilda rättens värde uppskattas och fastighetens värde bedömas med hänsyn till den värdeminskning som den särskilda rätten innebär. Löseskillingen för den särskilda rätten kommer härvid att avse rättighetens kapitalvärde, jämte påslag om 25 %. Eftersom kapitalvärdet av en exproprierad hyresrätt ofta är inget eller helt ringa – motsvarar hyran lägenhetens bruksvärde

föreligger normalt inget kapitalvärde<sup>5</sup> – blir denna ersättningspost ofta obetydlig.

Att märka är vidare att enligt 6 kap. 18 § tredje stycket sådan ersättning för särskild rätt kan minskas om fastigheten besväras av inteckning med bättre rätt än den särskilda rätten, i den mån det krävs för att borgenär med rätt ska få full ersättning. Ersättningen för fastigheten ska minskas i motsvarande mån. Den kompensation en nyttjanderättshavare får brukar i stället främst avse posten övrig skada. Ersättning utgår här för bl.a. en bostadshyresgästs flyttningsskostnader och den skada en lokalhyresgäst lider genom att han får upphöra med sin verksamhet i lokalen.

Är det fråga om expropriation av en fastighet tillhörande en bostadsrättsförening uppkommer speciella kompensationsproblem. Bostadsrätt utgör en särskild rätt enligt ExprL, och reglerna om ersättning till fastighetsägare är således i princip tillämpliga på dessa rättigheter. Påslag om 25 % ska utgå på löseskillingen för både fastighetsägaren – alltså föreningen – och för medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Fastighetens värde ska vidare enligt det sagda minskas med beaktande av bostadsrätternas värde, och ersättningen ska dessutom i första hand gå åt till att tillgodose panthavares rätt; vidare riskerar enligt den nämnda regeln i 6 kap. 18 § tredje stycket bostadsrättshavarna att få sin kompensation reducerad om löseskillingen för fastigheten inte räcker för att tillgodose panthavarna.

Reglerna om företagsskada och företagsnytta gäller också beträffande ersättningen för särskilda rättigheter, men hur de närmare ska tillämpas i detta fall synes till stor del oklart.

---

<sup>5</sup> Jfr NJA 1955 s. 530.

## 4 Särskilt om 2010 års reform

Som framgår har det nu beskrivna regelsystemet nära anknytning till skadeståndsrätten, både när det gäller bestämmande av ersättningen för exproprierad mark och beträffande beräkningen av ersättningen för störningar genom expropriationsföretaget. Över huvud taget har expropriations- och skadeståndsreglerna ansetts till stor del bygga på samma principer. Detta har emellertid förändrats genom de ändringar i ExprL m.fl. lagar som skedde år 2010. De synpunkter som låg bakom denna lagstiftning har betydande intresse för denna utredning och bör därför uppmärksammas närmare.

Lagändringarna av 2010 innebar till en början att den s.k. presumtionsregeln i tidigare 4 kap. 3 § ExprL avskaffades – en regel som innebar att viss ökning av marknadsvärdet under de senaste tio åren för ansökningen om expropriation som huvudregel inte skulle påverka beräkningen av löseskillingen. Större betydelse för de här behandlade frågorna har emellertid det nämnda påslaget om 25 % på marknadsvärdet. Bakom denna ändring låg i huvudsak följande resonemang. Samhället hade förändrats sedan ExprL:s tillkomst. Bl.a. hade enskilda exploatörer och byggtreprenörer fått ett starkare inflytande över bebyggelseutvecklingen. Marknaden för elektronisk kommunikation dominerades av privata vinstdrivande aktörer. Det fanns i ökad utsträckning privata vinstintressen bakom expropriationsföretagen. Detta motiverade en omprövning av fastighetsägarnas ställning vid expropriation. Även frånsatt detta fanns det skäl att stärka äganderätten vid de extraordinära tvångsåtgärder som expropriationer innebär; ägaren kunde nödgas avstå från sin fastighet för ett pris som han aldrig skulle acceptera vid frivillig försäljning. Vad särskilt gällde bedömningen av marknadsvärdet blev den i regel osäker. Det individuella värde fastigheten hade för ägaren översteg ofta marknadsvärdet. Man borde därför ta

hänsyn till det pris ägaren skulle ha begärt för fastigheten vid en frivillig försäljning (det s.k. reservationspriset). Affektionsvärden ersattes visserligen traditionellt inte i expropriationsrätten, men man kunde också betrakta ett påslag på expropriationsersättningen som ersättning för en ekonomisk skada. Eftersom tvångsmomentet alltid finns när en fastighet eller del av en fastighet tas i anspråk genom expropriation borde påslaget utgå utan någon prövning i enskilda fall, antingen det gällde löseskilling eller intrångsersättning.<sup>1</sup>

Man kan tveka om det värde som påslaget kompenserade kunde ses som ett slags affektionsvärde eller snarare värdet av att fritt förfoga över fastigheten – den förra aspekten betonades i propositionen, den senare vid riksdagsbehandlingen.<sup>2</sup> Att reservationspriset påverkas av andra än rent ekonomiska hänsyn torde i vart fall stå klart. Man kan konstatera att genom lagändringen expropriationsersättningen på detta vis kom att delvis avse ett närmast ideellt värde som fastighetsägaren gått miste om.<sup>3</sup>

På samma sätt infördes ett påslag på expropriationsersättningen för särskild rätt. Man skulle utgå från vad fastighetsägaren eller rättighetshavaren i en frivillig situation skulle kunna komma överens om i ersättningshänseende.<sup>4</sup> Löseskillingen kom då att bygga på rättighetens kapitalvärde, vilket skulle höjas med 25 %.<sup>5</sup> Samma påslag har införts vid rådighetsinskränkningar enligt miljöbalken, plan- och bygglagen m.fl. lagar, fast fastighetsägaren ju i dessa fall får behålla sin fastighet. Som skäl anfördes att skyddet för äganderätt borde stärkas också här; även i dessa fall inskränktes äganderätten med tvång, och en förhöjd ersättning kunde närmast anses motsvara det belopp för vilket fastighetsägaren skulle vara beredd att i en frivillig situation upplåta den särskilda rätten. En uppdelning på mer eller mindre starka allmänna intressen var inte helt enkel att göra och skulle riskera att urholka reformen.<sup>6</sup>

Någon ändring skedde däremot inte i reglerna om övrig skada (4 kap. 1 § tredje meningen). Här skulle alltjämt ersättningen mot-

---

<sup>1</sup> Se om det sagda prop. 2009/10:162 s. 45 ff., 66 ff.

<sup>2</sup> Se 2009/10:CU21 s. 11 f.

<sup>3</sup> Jfr härom Bengtsson, Ideella värden i fastighetsrätten (2016) kap. 6.

<sup>4</sup> Se prop. 2009/10:162 s. 67.

<sup>5</sup> Se Dahlsjö, Hermansson & Sjödin, Expropriationslagen s. 236 f.

<sup>6</sup> Se prop. 2009/10:162 s. 73 f.

svara skadans belopp, i enlighet med skadeståndsrättens principer. Skälen för påslaget kunde inte återopas rörande denna fristående ersättningspost.<sup>7</sup> Påslaget skulle inte minska utrymmet för att få ersättning för övrig skada. Vidare behölls reglerna om företags-skada i influensregeln; de ansågs alltså bära följa bestämmelserna om miljöskada.<sup>8</sup> Inte heller här förekom alltså något påslag.

Det kan nämnas att påslaget om 25 % infördes också i en rad fall där ersättning ska utgå när inskränkning i ägarens rådighet över fastigheten sker i allmänt intresse. I MB, PBL m.fl. lagar har sålunda hänvisning skett till ExprL:s ersättningsregler (se t.ex. 31 kap. 2 § MB). I dessa fall blir inte resonemangen om reservationspris, affektionsvärde eller vinstdelning (jfr prop. 2009/10:162 s. 73) tillämpliga; ägaren får ju behålla sin fastighet, och ingreppet sker i allmänt intresse – inte i vinstsyfte. Det avgörande skälet för påslaget får här antas vara att det gäller ett tvångsförfarande mot ägaren.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Se prop. 2009/10:162 s. 67, 94.

<sup>8</sup> Se prop. 2009/10:162 s. 69.

<sup>9</sup> Jfr prop. 2009/10:162 s. 73.



## 5 Annan nordisk rätt

I *dansk* rätt anges huvudprinciper om expropriationsersättning i grundloven. I § 73 st.1 sägs: ”Ejendomsretten er ukrenkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom uden hvor allmenvellet kraever det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstaendig erstatning.” I st. 3 tilläggs att varje fråga bl.a. om ersättningens storlek kan föras inför domstolarna. Närmare regler om ersättning framgår av praxis. I stora drag gäller att bara ekonomisk förlust ersätts, inte affektionsvärde eller liknande. I princip ska ersättningen omfatta varje förlust som orsakas av expropriationen. Ersättningen anses fullständig, om den fastställs i väsentlig överensstämmelse med de grundsatser som gäller inom skadeståndsrätten. Värderingen sker som utgångspunkt enligt marknadsvärdet (handelsvaerdien), eller bruksvärdet; i vissa undantagsfall läggs dock återanskaffningsvärdet till grund, såsom då ägaren är tvungen att skaffa sig en helt motsvarande fastighet eller då fastigheten haft ett särskilt bruksvärde för honom; härvid sker dock avdrag för att gammalt ersätts med nytt. Också förväntningsvärden kan påverka marknadsvärdet, varvid dock man ska bortse från den kommunala planering som ligger till grund för expropriationen. Vidare kan i vissa fall kompensation utgå för olägenheter (ulemper). Härvid ersätts även sådana utgifter i samband med expropriationen som driftsförlust på grund av temporärt avbrott i en verksamhet och utgifter för advokat m.m. Även andra än de som är direkt berörda av expropriationen kan kräva ersättning för olägenheter som den medfört. Om det uppkommer fördelar för expropriaten kan de ibland dras av från ersättningen. Ersättning utgår inte bara till ägare utan också andra med rättigheter i den exproprierade egendomen, såsom innehavare av bruksrätt; dessa har ett självständigt ersättningskrav mot den

expropriering, vilket medför att ersättningen kan bli högre än vad som skulle utgå för fastigheten i sig.<sup>1</sup>

Bostadshyresgäster har rätt inte bara till flyttningskostnad utan också till ersättningsbostad genom kommunens försorg (§§ 85a och 85b lejeloven); den bör vara av samma standard som den tidigare och helst ligga i samma område eller liknande.<sup>2</sup> Hyresgäster som bedriver näringsverksamhet har rätt till ersättning för förlust på inventarier och installationer, driftsförlust under flyttningsperioden, flyttningsutgifter m.m. (§ 78 erhvervslejeloven). Vissa verksamheter, som är beroende av en lokal kundkrets, kan dessutom få ersättning för förlorad goodwill (§ 66, jfr § 62 erhvervslejeloven). Panthavare får däremot kompensation ur den ersättning som tillkommer ägaren.<sup>3</sup>

I *Finland* regleras expropriationsersättningen i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (29.7.1977/603). Lagen är tillämplig på inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (3 §). Ägare av egendom som ska inlösas har rätt till full ersättning för ekonomiska förluster till följd av inlösen, i form av ersättning för föremål, ersättning för men och skadestånd (29 §). För egendom som inlöses ska full ersättning bestämmas enligt egendomens gängse pris (ersättning för föremål). Motsvarar det gängse priset inte överlåtarens hela förlust, ska uppskattningen grundas på egendomens avkastning eller kostnader som nedlagts på den. Värdeförändring som beror på övergående påverkan av prisförhållanden beaktas inte. (Se 30 §.) Om företag för vars genomförande inlösen skett, betydligt höjt eller sänkt värdet av inlöst egendom ska ersättningen bestämmas till det värde egendomen haft utan denna inverkan (31 § 1 st.). Vissa särregler ges dock om markvärdestegring beroende på beslut om detaljplan (se närmare 31 § 2 och 3 st.)

Inlöses egendom, som dess ägare huvudsakligen använder för sitt boende eller för utövande av yrke eller näring, ska ersättning för föremål bestämmas åtminstone till så stort belopp som fordras för anskaffning i den inlösta egendomens ställe av egen bostad av motsvarande slag eller av egendom som motsvarar den inlösta eller erbjuder en likadan utkomst (32 §). Inlöses egendom belastad av en

<sup>1</sup> Se närmare Karnov 1.1.1. Grundloven § 73; Hanne Mølbeck & Jens Flensburg, Expropriation i praksis, kap. 5 och 6.

<sup>2</sup> Se H. Krag Jespersen i Karnov, Lejeloven, kommentar till §§ 85a och 85b.

<sup>3</sup> Se Mølbeck & Flensburg, a.a. avsnitt 10.2.



särskild rättighet ska denna beaktas när egendomens värde bestäms (se närmare 33 §). Medför inlösen till följd av flyttning, avbrott i idkande av näring eller utövande av yrke eller av annan orsak förlust, kostnader eller annan skada för ägaren till inlöst egendom ska skadan ersättas med skadestånd. Vissa möjligheter finns för arbetstagare, granne eller annan av vilken egendomen inte inlöses, att få ersättning för betydande men eller skada, om detta anses skäligt med hänsyn till förhållandena (38 §); här finns alltså en rätt till kompensation även för andra än sakägare.

I Norge föreskriver § 107 i grunnloven att vid expropriation bör utgå "full Erstatning af Statskassen". Bestämmelser om expropriationsersättning finns i Lov 6 april 1984 om vederlag ved oreigning av fast eigedom. De innebär dock inte att full ersättning för expropriatens individuella förlust alltid utgår (se nedan).

Enligt definitioner i § 2 oreigningsloven betyder oreigning "tvangsavståing av eigedomsrett" till eller annan rätt i eller över särskilda fastigheter; eigedom betyder fast egendom eller rätt i eller över sådan egendom och "eigar" den som "eigedom vert oreigna ifrå" – alltså även innehavare av särskild rätt som exproprieras.<sup>4</sup>

I § 3 föreskrivs att ägaren ska ha vederlag för att egendom avstås och för skada eller "ulempe" på återstående egendom – alltså vid delexpropriation enligt de följande bestämmelserna. Även om det inte sägs uttryckligen i lagen, står det klart att ersättning bara utgår för ekonomisk förlust.<sup>5</sup>

I § 4 sägs att värderingen ska göras på grundval av försäljningsvärdet ("salgsverdien") eller bruksvärdet. Har egendomen ett högre bruksvärde för ägaren än försäljningsvärdet ska bruksvärdet läggas till grund, om inte den förlust som går över försäljningsvärdet kan ersättas genom att annan egendom köps till motsvarande bruk. Om utgifterna för återanskaffning av egendom till motsvarande bruk skulle bli högre än försäljnings- eller bruksvärdet, ska vederlaget bestämmas på grundval av dessa utgifter under vissa förutsättningar (se nedan om § 7).

I § 5 ges närmare regler om ersättning efter försäljningsvärdet. Det ska bestämmas på grundval av vad man får räkna med att

---

<sup>4</sup> Se Björn Stordrange & Ove Chr. Lyngholt, Ekspropriasjonsloven. Kommentartutgåve (3 utg.) s. 25 f.

<sup>5</sup> Se Stordrange & Lyngholt, a.a s. 29 f med hänvisning till bl.a. NRt 1998 s. 29.

vanliga köpare skulle ge för egendomen vid frivillig försäljning. Härvid ska det läggas vikt på vad för slags egendom det gäller, var egendomen ligger och den användning man har grund för att räkna med efter förhållandena på platsen. Vidare ska man lägga vikt vid de priser som uppnåtts vid omsättning av andra fastigheter som det är naturligt att jämföra med, liksom vid andra förhållanden som är avgörande för försäljningsvärdet på egendomen. Hänsyn ska inte tas till värdeförändringar som orsakas av expropriationsföretaget eller viss annan påverkan av detta företag (se närmare st. 3).

Vederlag efter bruksvärde behandlas i § 6. Det ska bestämmas på grundval av egendomens avkastning vid sådan användning som är påräknelig enligt förhållandena på platsen, dock efter dagens pris på vissa naturresurser (se närmare paragrafen).

§ 7 innehåller en särskild regel om ersättning för egendom som ägaren använder som bostad, fritidshus eller egen verksamhet. Reglerna för byggnad med behövlig tomt ska fastställas på grund av utgifterna till återanskaffning av annan egendom för motsvande användning, såvida återanskaffning får räknas som nödvändig för att ägaren ska hållas skadeslös – alltså om inte ersättning enligt försäljningsvärdet räcker till för att skaffa sådan egendom (det normala i tätorter) eller om inte ersättning grundad på bruksvärdet täcker expropriatens hela förlust i näringsverksamhet. Vad bostäder beträffar anses det ha ett egenvärde eller särskilt värde för expropriaten att bo i eget hus.<sup>6</sup> Bestämmelsen anses analogiskt tillämplig på bostads- och hyresrätter när dessa är expropriationsrättsligt skyddade.<sup>7</sup>

Vid delexpropriation ersätts skada på restfastigheten som inte täcks av vederlaget för exproprierad mark, enligt samma regler som för skadestånd enligt granneloven eller forurensningsloven – alltså enligt miljöskaderegler (§ 8).

Som framgår förekommer särskilt i finländsk och norsk rätt ersättning för merkostnad när inte löseskillingen för fastigheten räcker till för att skaffa en motsvarande fastighet.

---

<sup>6</sup> Se Stordrange & Lyngholt, a.a. s. 195 f. med hänvisning till NRt 1960 s. 568, NRt 1965 s. 134 och NRt 1971 s. 117.

<sup>7</sup> Se Stordrange & Lyngholt, a.a. s. 198, 218 f.

## 6 Regler till skydd för boende

Vad som här ska särskilt uppmärksammas är alltså situationen för dem som utsätts för expropriation av den fastighet där de bor, antingen det gäller fastighetsägare, bostadsrättshavare eller hyresgäster. I dessa fall uppkommer frågan om nuvarande regler till skydd för hemmet är tillräckliga för att tillgodose de boendes intressen. Vissa allmänna regler kan anses ha ett sådant syfte. Man kan visserligen vänta att i regel en uppgörelse sker utan expropriationsbeslut, men reglerna om expropriationsersättning lär ändå få en avgörande betydelse för uppgörelsen.

Till en början bör erinras om ett par bestämmelser i Europakonventionen som inte direkt avser ersättning. Artikel 8 handlar om rätt till skydd för privat- och familjeliv. Där sägs att var och en har rätt till respekt för bl.a. sitt privat- och familjeliv och sitt hem; offentlig myndighet får inte inskränka åtnjutande av denna rättighet annat än med stöd av lag och om det i ett demokratiskt samhälle är nödvändigt med hänsyn till statens säkerhet, den allmänna säkerheten, landets ekonomiska välstånd eller till förebyggande av oordning eller brott eller till skydd för hälsa eller moral eller för andra personers fri- och rättigheter. Vidare kan nämnas bestämmelsen om egendomsskydd i artikel 1 i det första tilläggsprotokollet, där det bl.a. sägs att fysisk person ska ha rätt till respekt för sin egendom och att ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. I det uppmärksammade avgörandet *Rousk v. Sweden* (dom 25.7.2013), om utmätning av en gäldenärs hem för ett obetydligt belopp, ansågs båda de nämnda konventionsreglerna överträdna, varvid yrkat ideellt skadestånd (15000 euro) utdömdes. Av väsentlig betydelse blev här den proportionalitetsprincip som också annars spelar så stor roll i Europadomstolens praxis; domstolen framhöll det ytterligt långtgående

ingrepp som förlusten av hemmet innebar (the loss of one's home is a most extreme form of interference with the right to respect for the home).<sup>1</sup>

I NJA 2013 s. 1241, som rörde utmätning av gäldenärens bostadsfastighet, framhöll Högsta domstolen med hänvisning till artikel 8 i Europakonventionen att det krävs starka skäl för att en bostad ska kunna tas i anspråk vid utmätning; i detta fall fanns även annan utmätningsbar egendom. Vid en intresseavvägning fann Högsta domstolen att det inte för närvarande fanns tillräckliga skäl för utmätning också av fastigheten.<sup>2</sup> Över huvud taget kan sägas att genom grundlagens hänvisning till Europakonventionen (2 kap. 19 §) argumenten stärkts för att beakta skyddet för hemmet i olika sammanhang.

Vad särskilt gäller expropriation har liknande synpunkter utvecklats i motiven till den förut nämnda bestämmelsen i 2 kap. 12 § ExprL: vid den intresseavvägning som paragrafen föreskriver bör hänsyn tas inte bara till ekonomiska utan också till ideella värden på den enskildes sida, t.ex. intresset för dem som bor inom expropriationsområdet att få behålla sina hem, vare sig i hyreshus eller i egnahemsfastigheter.<sup>3</sup> Liknande uttalande förekommer i motiven till 3 kap. 8 § andra stycket ExprL, rörande utvidgning av en del-expropriation; när det gäller frågan om fastighetsägaren hade ett beaktansvärt intresse av att behålla den återstående delen av fastigheten sägs att även andra intressen än ekonomiska bör kunna tillmätas hänsyn, t.ex. förekomsten av en gammal släktgård eller en sommarstuga.<sup>4</sup>

Här bör också nämnas NJA 2013 s. 441, angående upplåtelse av ledningsrätt – alltså ett expropriationsliknande ingrepp. Högsta domstolen betonade, efter hänvisning bl.a. till motiven till 2 kap. 12 § första stycket ExprL, att enskildas olägenheter av såväl ekonomisk och ideell art skulle beaktas och att beträffande bostadsnära mark särskild vikt måste fästas vid effekterna för boendemiljön. I detta fall var sådana olägenheter av ledningsrätten så betydande att

---

<sup>1</sup> Se även Danelius, Mänskliga rättigheter i europeisk praxis kap. 11 avsnitt 15 om en rad andra domar om skydd för hemmet.

<sup>2</sup> HD nämnda här också det hänsynstagande som följde av FN:s barnkonvention.

<sup>3</sup> Se prop. 1972:109 s. 219.

<sup>4</sup> Se prop. 1971:122 s. 255, 265.

de övervägde vinsterna med den sökta ledningsrätten. Det saknades därför förutsättningar för upplåtelsen.

Det ideella intresse som bostaden innebär för fastighetsägaren har fram till år 2010 till en del tillgodosetts genom en särskild ersättningsregel i 4 kap. 3 § tredje stycket ExprL – den s.k. villaägargarantin. Bestämmelsen utgjorde ett undantag från den numera avskaffade presumtionsregeln i samma paragraf. Presumtionsregeln innebar att vid bestämmande av löseskillingen man skulle bortse från vissa förväntningsvärden som uppkommit under den senaste tioårsperioden. När expropriationen avsåg bebyggd fastighet som innehades i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående fick dock löseskillingen inte i något fall bestämmas till lägre belopp än som fordrades för anskaffning av annan likvärdig bostadsfastighet. Undantaget gällde bara när ägaren var fysisk person eller dödsbo, och inte när fastigheten innehades för uthyrning eller för vidareförsäljning.<sup>5</sup> I motiven framhölls beträffande ägarens anspråk på ersättning för att skaffa jämförlig fastighet, att hänsyn borde tas inte bara till ekonomiska faktorer utan också till sådant som ägarens intresse att få bo kvar i sin gamla miljö, om det var möjligt.<sup>6</sup>

Bestämmelsen kunde också på annat sätt anses tillgodose andra än rent ekonomiska intressen, snarast ägarens önskan att behålla sin livskvalitet: han ska inte behöva flytta till en hyreslägenhet eller köpa ett hus (eller en bostadsrätt) i ett mindre attraktivt område därför att han inte har råd att skaffa en motsvarande bostad.

Villaägargarantin kom som sagt att avskaffas år 2010, tydligen som en följd av att presumtionsregeln upphävdes. Samtidigt skedde en förhöjning av ersättningen genom det påslag på löseskillning och intrångsersättning som infördes, vilket kunde anses bl.a. tillgodose behovet av att köpa en jämförlig fastighet, i varje fall under normala förhållanden på fastighetsmarknaden. Det är emellertid mindre sannolikt att en fastighetsägare som gör en ekonomisk förlust genom att förvärva en dyrare ersättningsfastighet idag skulle få rätt till ersättning för förlusten, även om HD ansett en sådan kostnad som lagfartsstämpel för förvärvet ersättningsgill i detta läge (se bl.a.

---

<sup>5</sup> Se om regeln Bouvin & Stark, Expropriationslagen. En kommentar (2 uppl. 1989) s. 223 ff.

<sup>6</sup> Prop. 1971:122 s. 185 f.

NJA 1981 s. 780 om förvärv att nytt fritidshus).<sup>7</sup> Det kan här erinras om att liknande regel som villaägargarantin förekommer i både finländsk och norsk expropriationsrätt (se avsnitt 5 ovan).

Vad åter angår hyresgäster, har för deras del det aldrig förekommit någon motsvarande förmån enligt svensk rätt. Detta kan synas anmärkningsvärt. Hänsyn till det ideella värde hemmet representerar – i fortsättningen kallat boendevärdet – har annars framträtt i synnerhet inom hyresrätten.<sup>8</sup> I förarbetena till nuvarande regler om besittningsskydd betonas vikten att genom lagstiftning sörja för den enskildes trygghet och därigenom främja den sociala trivseln. Även när inte bostadsbrist rådde kunde en flyttning medföra, utom kostnader, kännbara olägenheter i övrigt. Besittningsskydd gav vidgad handlingsfrihet, ökat oberoende och förhöjd trivsel.<sup>9</sup> Skyddet för hemmet spelade här en viktig roll.<sup>10</sup> Även på arrenderättens område har liknande synpunkter framträtt, särskilt när det gällt besittningsskydd för gårdsarrenden – alltså jordbruksarrenden där arrendatorn bor på arrendestället.<sup>11</sup>

När det gäller expropriationsersättning har däremot sådana synpunkter kommit i skymundan. Någon diskussion om det ideella värde en bostad innebär för hyresgästen förekommer inte. Ofta tillhandahåller den exproprierande en annan hyreslägenhet i stället för den tidigare, men någon skyldighet finns inte föreskriven. Ett påslag ska visserligen gälla på hyresrättens kapitalvärde, men eftersom detta vanligen saknas (utom när någon gång hyran klart understiger lägenhetens bruksvärde) innebär påslaget ingen förmån. Vad angår de ekonomiska följderna av expropriationen, är hyresgästen enligt det nämnda rättsfallet NJA 1981 s. 105 berättigad till kompensation för att hyran blivit högre i den nya lägenheten bara i vissa undantagsfall: när hyresgästen med hänsyn till sina personliga förutsättningar saknade möjlighet att tillgodogöra sig skillnaden mellan de båda lägenheterna eller det med hänsyn till hans ekonomiska förhållanden inte skäligen kunde begäras

---

<sup>7</sup> Se även NJA 1981 not A 6 och A7.

<sup>8</sup> Jfr om sådana värden och affektionsvärden Bengtsson, *Ideella värden i fastighetsrätten* (2016).

<sup>9</sup> SOU 1966:14 s. 104 (Hyreslagskommitténs uttalanden, som hyreslagstiftningssakkunniga anslöt sig till s. 107). Se vidare t.ex. prop. 1968:91 bilag A s. 102.

<sup>10</sup> Jfr här Anna Christensen, *Hemrätt i hyreshuset* (1994), som till stor del sysslar med hur dessa värden tillvaratas genom hyreslagstiftningen.

<sup>11</sup> Se bl.a. prop. 1970:20 B s. 858.

att han underkastade sig den ökade hyreskostnaden. Inskränkningen i hans ekonomiska rörelsefrihet anses i och för sig inte representera en ersättningsgill ekonomisk skada.<sup>12</sup> Bostadsrätts-havaren blir däremot kompenserad med en löseskillning på 125 % av bostadsrättens marknadsvärde.<sup>13</sup>

Sammanfattningsvis kan sägas att på senare år det kan märkas en viss utveckling i riktning mot större hänsynstagande till enskildas intresse av trygghet och trivsel i boendet när det gäller ingrepp från det allmännas sida. Beträffande fastighetsägare och bostadsrättshavare kan påslaget anses kompensera för ideella värden av detta slag som de gått miste om genom expropriationen. Också den grundläggande inställning som ansetts ligga bakom ExprL:s regler och kom till uttryck bl.a. i villaäggarantin, att löseskillingen ska tillgodose fastighetsägarens intresse att behålla sina bostadsförhållanden, kan sägas ta sikte på ett ideellt intresse: någon ekonomisk skada utöver flyttningskostnaden lider han ju inte om han t.ex. flyttar till en hyreslägenhet.

Något motsvarande gäller inte hyresgäster och andra nyttjanderättshavare. Skyddet för deras del framstår som påtagligt svagt vid expropriation jämfört med vad som gäller för fastighetsägarens del. Ett fastighetsbolag som äger ett hyreshus eller annan kommersiellt använd fastighet blir sålunda tillgodosedd med 125 % av marknadsvärdet som löseskillning, trots att inte bolaget går miste om något affektionsvärde eller boendevärde; fäster man vikt vid reservationspriset (jfr 4 ovan) lär man inte komma mycket högre än marknadsvärdet. Bostadshyresgästerna i samma hus får däremot i regel nöja sig med ersättning för flyttningskostnader. Denna skillnad mot ägarens ställning kan visserligen ses som en naturlig följd av att påslaget i första hand konstruerats som ett skydd för äganderätten, men den får ändå anses som en brist i regelsystemet. Konsekvenserna framträder särskilt tydligt när det gäller Kirunas flyttnings-

---

<sup>12</sup> Jfr om rättsfallet Hager, Värderingsrätt s. 444 ff.

<sup>13</sup> Som förut nämnts kan dock ersättningen reduceras genom att borgenär med panträtt har företräde till den vid utbetalning, se 6 kap. 18 § 2 st.





## 7 Särskilt om problemen i Kiruna.<sup>1</sup>

Som framgår av det föregående är en viktig bakgrund till utredningsuppdraget de problem som särskilt uppkommer vid flyttningen av Kiruna stad. För att kunna expandera gruvdriften i Kiruna behöver delar av samhället flyttas under de närmaste 20 åren, varvid åtskilliga bostadshus – villor och flerbostadshus – kommer att beröras. Man räknar enligt kommunen med att hälften av totala antalet bostäder i den centrala staden måste försvinna inom cirka 20 år, något som måste påverka fastighetsmarknaden på ett sätt som inte lagstiftaren förutsett. När en så stor del av detta bostadsbestånd avvecklas på en sådan relativt kort tid finns inte ett utbud som svarar mot efterfrågan. Prisnivån i Kiruna antas bli sådan att den ersättning en villaägare eller annan fastighetsägare får vid expropriation inte alltid är tillräcklig för nybyggnation – produktionskostnaden överstiger väsentligt marknadsvärdet av den inlösta fastigheten. Redan nu lär en avsevärd stegring av fastighetspriserna ha skett; i vilken utsträckning denna ska fortsätta synes dock oklart. Vad hyresmarknaden angår, strävar visserligen kommunen efter att behålla en låg hyresnivå, men man får ändå räkna med att hyresgäster som tvingas flytta kan få en kraftigt höjd hyra.<sup>2</sup> Liknande problem förekommer också i Malmberget, fast i mindre skala. I fortsättningen ska dock framför allt diskuteras förhållandena i Kiruna.

Flyttningen kan väntas fordra markanvisning enligt minerallagen eller expropriation beträffande de fastigheter som hotas av

---

<sup>1</sup> Ersättningsreglernas tillämpning i detta fall behandlas i en rapport av Jonny Flodin, Richard Hager & Thomas Kalbro, Ersättningsprincipen vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare (2012), här citerad Rapporten.

<sup>2</sup> PM 2012-12-13 från Kiruna kommun ställt till civil- och bostadsministern; uppgifter från kommunjuristen i Kiruna.

skador genom den utvidgade gruvverksamheten och de närliggande fastigheter som ska avsättas till den s.k. gruvparken. Man får räkna med att fastighetsägare kommer att utnyttja den förut nämnda möjligheten att påkalla inlösen av fastigheten (se 9 kap. 2 § andra stycket och 9 kap. 3 § andra stycket minerallagen). I den mån expropriation sker torde den närmast grundas på regeln om skyddsområden i 2 kap. 5 § ExprL; i så fall lär det bli kommunen som exproprierar. Även i andra delar av tätorten kan expropriation bli aktuell. I vilken omfattning mark tvångsvis behöver tas i anspråk vid den successiva omvandlingen av samhället är visserligen oklart – inom kommunen antar man att detta blir tämligen ovanligt. I vart fall är avsikten att vid kommunens uppgörelse med fastighetsägarna reglerna om expropriationsersättning kommer att tillämpas. Detsamma torde gälla för LKAB:s del.

Situationen är ovanlig bl.a. därför att det i så stor utsträckning är bebyggda fastigheter som i så fall kan exproprieras. Till stor del är blir det fråga om bostadsfastigheter – villor, hyreshus och även bostadsrättsfastigheter. Vid tillämpning av en intresseavvägning enligt 2 kap. 12 § 1 st. ExprL blir det i detta fall svårt att fästa vikt vid enskildas intressen på det sätt som lagstiftaren tänkt sig; det går knappast att beakta affektionsvärden och boendevärden, och personer kommer att i stor utsträckning mista sina hem. Att märka är vidare att fastighetsvärdena i många fall kommer att påverkas av gruvföretaget. Enligt huvudregeln i 4 kap. 2 § ExprL ska man ju vid värderingen bortse från den sänkning av fastighetsvärdet som expropriationsföretaget – här gruvverksamhetens utvidgning – medför. Man kan vänta sig en betydande reduktion av sådan anledning, och det vore inte rimligt att bortse från den roll företaget spelar. Löseskillingarna ska i så fall höjas med motsvarande belopp. Samtidigt får observeras att påslaget om 25 % inte räknas på denna ersättning för företagsskada. Vid värderingen bör också beaktas att fastighetsägarna inom koncessionsområdet har rätt till mineralersättning enligt 7 kap. 7 § minerallagen. Även om denna del av fastighetsvärdet beror på expropriationsföretaget, kan den tänkas inverka i höjande riktning vid tillämpningen av 4 kap. 2 §.<sup>3</sup> Trots det sagda får man räkna med att ersättningarna åtminstone tidvis inte kommer att höjas i takt med kostnaderna för nybyggnation.

---

<sup>3</sup> Så enligt Rapporten, avsnitt 1.5.

Det är problemen just vid inlösen av hela bostadsfastigheter som närmast ska tas upp. De boende kommer att behöva bostäder på annat håll, och eftersom de flesta kan väntas ha arbete på orten eller annars vara nära knutna till denna får tillgången till motsvarande bostäder i Kiruna väsentlig betydelse. De nuvarande reglerna om expropriationsersättning kan anses utformade med sikte på en återanskaffning av en bostad av samma slag på orten, i varje fall för villaägarens del: denne skulle med löseskillingen bli i stånd att skaffa en annan villa. Motsvarande skulle gälla också bostadsrätts-havaren, medan hyresgästen inte får någon ersättning som kan användas till detta. Någon lagregel som visar ett sådant syfte med ersättningen förekommer inte; av den numera slojade villaägar-garantin framgick dock att återanskaffning betraktades som naturlig för fastighetsägarens del. Man kan säga att en väsentlig förutsättning för regelsystemet varit att återanskaffning inte ska innebära någon ekonomisk förlust för fastighetsägaren.

Genom den brist på bostadsfastigheter av olika slag som kan väntas uppkomma genom flyttningen av Kiruna och den åtföljande prisstegringen kan det dock bli svårt eller omöjligt att finna en motsvarande bostad till ett överkomligt pris. Fastighetsägaren och bostadsrättshavaren kan få betala betydligt mer än löseskillingen för en ny villa respektive bostadsrätt inklusive påslaget om 125 % av marknadsvärdet, eller också hyra en lägenhet; hyresgästen kan räkna med att använda en avsevärt större del av sin inkomst till hyra. Vad särskilt angår fastighetsägaren kan framhållas, att även om det skulle föreligga ett sådant undantagsfall att marknadsvärdet skulle beräknas på grundval av återanskaffningsvärdet, avdrag ska ske för ålder och bruk; ägaren är alltså inte heller då berättigad till ett belopp motsvarande uppförande av en ny villa.<sup>4</sup>

Sådana konsekvenser av expropriationen stämmer mindre väl med tanken att expropriationen inte ska leda till en försämrad situation för fastighetsägaren. Det kan visserligen sägas att en fastighetsägare som skaffar en dyrare fastighet – eventuellt genom att bygga nytt – inte redan därigenom får en minskad förmögenhet. Fastigheten är dyrare än den tidigare men kanske också har ett högre marknadsvärde, och återanskaffningen skulle då kunna ses bara som en omplacering av ägarens förmögenhet. Men ofta kan

---

<sup>4</sup> Se prop. 1971:122 s. 174.

resultatet blir en ökning av skulderna som innebär en påfrestning på fastighetsägarens ekonomi, och dessutom kan man inte utgå från att fastighetens marknadsvärde blir bestående. Redan på en normal fastighetsmarknad kan det visa sig svårt att vid behov sälja en nyuppförd villa för samma pris som den kostat, och risken är ännu större för en sådan värdesänkning i Kiruna, där marknaden som sagt kan komma att förändras under flyttningens gång. Till detta kommer som sagt det egenvärde, närmast av ideellt slag, som anses ligga i att ägaren får behålla sitt hem och stanna i sin bostadsmiljö – en synpunkt som framträder både i den tidigare villaägar-garantin och i annan nordisk rätt (se 5 ovan).

Liknande problem kan uppkomma för bostadsrättshavaren; i Kiruna väntas en mycket begränsad produktion av bostadsrättsfastigheter.

Vad beträffar hyresgäster, kan de räkna med högre hyror som medför sänkt levnadsstandard i övrigt, kanske rentav svårigheter att alls stanna på orten. Att möjligen den nya lägenheten har högre bruksvärde än den gamla lär i regel inte ses som någon likvärdig fördel ur hyresgästens synvinkel. Hyresgästen kan som framgått i regel inte heller kompenseras för mistat boendevärde genom påslag på expropriationsersättningen och kan bara undantagsvis få ersatt de ekonomiska förluster en flyttning till dyrare bostad kan medföra.

En fråga blir då om dessa problem till någon del kan minska genom att gällande rättsregler skulle tillämpas med särskild hänsyn till situationen i Kiruna.

## 8 Särskilt om fastighetsägarens situation

För fastighetsägarens del bör uppmärksammas den inverkan influensregeln i 4 kap. 2 § har på expropriationsersättningen. När det gäller fastigheter som direkt berörs av gruvdriftens utvidgning torde det stå klart att reglerna om företagsskada blir tillämpliga. Fastighetens marknadsvärde har påverkats av expropriationsföretaget och bör bestämmas som om inte utvidgningen skulle ske, enligt de allmänna värderingsprinciper som förut angetts. Även om ingreppet rör åtskilliga fastigheter i gruvans närhet kan påverkan inte betraktas som ortsvanlig – i övriga delar av samhället lär företaget snarast höja marknadsvärdet – och avgjort inte som allmänvanlig. Att fastighetsägaren ändå skäligen bör tåla sänkningen av värdet lär knappast kunna påstås. Löseskillingen för dessa fastigheter skulle alltså bestämmas till 125 % av marknadsvärdet ökat med företagsskadan (utan påslag). Hur stor denna blir går knappast att bedöma för närvarande. Om någon företagsnytta lär inte bli fråga i detta fall.

Man får som sagt räkna med att även andra expropriationer kan bli aktuella i samhället. Som ett led i samhällets flyttning kan LKAB eller kommunen behöva inlösa vissa fastigheter som behövs framför allt som skydds- och säkerhetsområde (se 2 kap. 5 § ExprL) men även för kommande tätbebyggelse, kommunikation eller vatten- och avloppsanläggningar (2 kap. 1–3 §§ ExprL). När det gäller redan bebyggda områden där bebyggelsen nu ska rivas torde det stå klart att en företagsskada förekommit som bör ersättas på liknande sätt som när fastigheten exproprieras för gruvändamål; om någon företagsnytta lär inte bli fråga heller i detta fall. Gäller expropriationen tätortens utvidgning till nya områden är situationen mera normal; frågan blir närmast om företagsnytta

uppkommit på grund av planeringen.<sup>1</sup> Eftersom expropriationen i detta fall i regel kommer att röra obebyggd mark uppkommer dock inte de problem för fastighetsägaren som här diskuteras.

Som förut framhållits kan man räkna med att expropriationsregler präglar också frivilliga uppgörelser mellan parterna.

Om dessa antaganden stämmer, blir nästa fråga om den förhöjda ersättning som ExprL föreskriver kommer att bli tillräcklig för att skaffa en motsvarande fastighet på orten. Det är tydligt att utvecklingen på fastighetsmarknaden är svår att förutse; den kan tänkas gå åt olika håll under den långa period som flyttningen av samhället pågår. I alla händelser kan man inte utgå från att expropriationsersättningen alltid kommer att räcka till för en återanskaffning. Man får räkna med perioder då jämförliga bostadsfastigheter inte kan köpas och fastighetsägaren måste uppföra en villa på någon obebyggd tomt i tätortens utkanter. Som förut framhållits kan detta medföra ekonomiska förluster för ägaren – kostnaden för tomten och bygget kan ibland betydligt överstiga löseskillingen med påslag – och till detta kommer det ideella intresset av att stanna i tidigare miljö som åberopats till stöd för den tidigare villaägargarantin (se avsnitt 6 ovan).

Med hänsyn till det sagda kunde det verka motiverat att överväga en ny regel liknande villaägargarantin. Att den delvis avsåg att tillgodose icke ekonomiska intressen (se avsnitt 6 ovan) kan inte ses som ett hinder för en sådan reglering. En annan möjlighet kan vara att ge en regel om skälig kompensation för ekonomiska förluster i särskilda fall.

Lagstiftningsfrågan behandlas närmare nedan (avsnitt 11).

---

<sup>1</sup> Se Dahlsjö, Hermansson & Sjödin, Expropriationslagen s. 250 f.

## 9 Särskilt om hyresrätt och arrenderätt

Av det föregående framgår att bostadshyresgästernas situation redan under normala förhållanden på bostadsmarknaden inte är särskilt gynnsam. Den enda ersättning av någon betydelse som utgår enligt ExprL är flyttningskostnader. Någon kompensation för högre hyreskostnad i en ny lägenhet kan de i regel inte räkna med, inte heller för sådana icke-ekonomiska värden som de kan gå miste om genom uppbrottet från sitt tidigare hem och sin miljö. Någon skyldighet att tillhandahålla en ersättningslägenhet i stället för den exproprierade är inte föreskriven, även om det ofta lär ske i praktiken.

De särskilda olägenheter som framträder i Kiruna rör främst risken för högre hyreskostnader. Även om hyreshus prioriteras i byggnadsverksamheten kan man inte räkna med att produktionen räcker till för att skaffa en någorlunda motsvarande lägenhet för en rimlig kostnad. Resultatet kan bli att hyresgästen får sänka sin bostadsstandard – i stället för en fyrrumslägenhet får han nöja sig med en tvårumslägenhet – eller flytta från orten; möjligheterna att hitta en hyreslägenhet på lämplig pendlingsavstånd från Kiruna är dock begränsad. Att bygga nytt, i Kiruna eller på annan ort, måste i regel innebära betydande ekonomiska påfrestningar för en bostadshyresgäst, och någon bostadsrätt lär inte kunna förvärfvas på orten. Därtill kommer sådana närmast ideella olägenheter som förlusten av hemmet och flyttning till en annan miljö innebär. Allt detta kan påkalla lagstiftning också för bostadshyresgästernas del. Promemorian återkommer till den frågan (avsnitt 11 nedan).

Vad angår lokalyresgäster kan dessa räkna med ersättning för det ekonomiska avbräck expropriationen medför för deras rörelse. Man får göra en jämförelse mellan det värde som rörelsen represen-

terar efter en flyttning med det värde den skulle haft om inte expropriationen ägt rum, varvid också flyttningskostnader och andra omställningskostnader ska ersättas. Eftersom det väsentligen gäller en framtida skada får man göra en ofta osäker bedömning av den sannolika utvecklingen, med hjälp av gängse metoder för företagsvärdering.<sup>1</sup> Härvid spelar naturligtvis läget på hyresmarknaden för lokaler en roll. Det är emellertid oklart om denna i Kiruna kommer att avvika från det normala. I alla händelser förefaller nuvarande regler kunna fungera bättre i dessa fall än vid bostadshyra. Om någon förlust av ett ideellt värde liknande boendevärde lär knappast bli fråga; hyreslagstiftningen bygger på att sådana värden i regel förekommer bara vid bostadshyra.

Expropriation av arrenderätt torde få mindre betydelse i samband med Kirunas flyttning men kan naturligtvis ofta förekomma i andra sammanhang. Är det fråga om jordbruks- eller anläggningsarrende uppkommer liknande problem om skada på rörelsen som vid lokalhyra; beträffande gårdsarrende blir det också fråga om flyttning till en annan bostad. Problemen vid bostadsarrende kan antas motsvara dem vid bostadshyra. Här gäller det dock mera sällan årsbostäder.

---

<sup>1</sup> Se Dahlsjö, Hermansson & Sjödin, Expropriationslagen s. 233 f; Hager, Värderingsrätt s. 450 ff. I ExprL:s förarbeten behandlas sådana värderingsfrågor i SOU 1969:50 s. 263 ff.



## 10 Särskilt om bostadsrätt

Expropriation av bostadsrättsfastighet lär sällan förekomma men kan bli aktuellt i Kiruna. Bostadsrättshavaren är som nämnt berättigad till löseskilling med 125 % av bostadsrättens marknadsvärde, men man kan inte utgå från att ens denna förhöjda ersättning alltid räcker till att förvärva en ny bostadsrätt i orten. Över huvud taget lär inte många nya bostadsrättsfastigheter planeras i Kiruna. Här finns det behov av en sådan lagändring som berördes beträffande expropriation av fastigheter (8 ovan).

Även en del andra problem kan få särskild aktualitet i detta sammanhang. Frågan om expropriation av bostadsrätt har inte diskuterats vare sig i förarbetena eller kommentarerna till ExprL, sannolikt därför att den ansetts ha ringa praktisk betydelse. I en rapport från Tekniska högskolan som tar sikte just på problemen i Kiruna<sup>1</sup> har bl.a. uppmärksammats risken för att bostadsrättshavares ersättning ska reduceras till förmån för panthavare i fastigheten på grund av regeln i 6 kap. 18 § tredje stycket ExprL. I rapporten betonas som en ledande synpunkt att bostadsrättshavaren måste ha möjlighet att få ut denna ersättning också när bostadsrättsföreningen tagit upp lån med panträtt i fastigheten; bostadsrättshavaren skulle ges rätt till ersättning för det marknadsvärde som bostadsrätten kan anses ha, medan föreningen principiellt inte skulle ha någon rätt till ersättning för egen del i vad avser fastigheten och dess värde. Samtidigt måste panthavaren skyddas. I rapporten anges två alternativa lösningar på detta problem. Antingen skulle bostadsrättshavaren ersättas för aktuellt marknadsvärde utan att föreningens lån täcktes genom ett företräde för ersättning, medan panthavaren skulle få rätt till ersättning

---

<sup>1</sup> Se rapport av Jonny Flodin, Richard Hager & Thomas Kalbro, Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen, omnämnd i avsnitt 7.

direkt ur löseskillingen för fastigheten; eller också skulle ett påslag göras på bostadsrättens marknadsvärde när fastigheten är belånad; påslaget skulle motsvara de lån som föreningen har mot säkerhet i fastigheten och som belöper på den aktuella bostadsrätten, åtminstone så länge föreningens fastighet inte är överbelånad.

Som framgår kompliceras problemet av att det är oklart hur värderingen av en fastighet tillhörande en bostadsrättsförening bör ske. Någon ledning går inte att få av praxis. Att döma av en rundfråga som gjorts bland större kommuner, Sveriges kommuner och landsting samt Trafikverket saknas erfarenheter av sådana expropriationer. I varje fall torde något marknadsvärde för föreningsfastigheter normalt inte kunna konstateras; i praktiken lär de inte frivilligt överlätas. Fastighetens värde ska tydligen uppskattas med hänsyn till den värdeminskning som bostadsrätten innebär. Om ersättning ska utgå för bostadsrätten och fastigheten svarar för inteckning med bättre rätt ska även uppskattas fastighetens värde utan bostadsrätten. (Se 5 kap. 24 § första stycket.) Oavsett hur värderingen av fastigheten och bostadsrätterna sker får man räkna med risken att på grund av regeln i 6 kap. 18 § bostadsrättshavare i huset går miste om den ersättning de annars skulle vara berättigade till, något som gäller också expropriationer på en normal bostadsmarknad. Samtidigt framgår av lagtexten att när expropriationsersättning betalas man ska öka löseskillingen för både fastigheten och bostadsrätten med ett påslag enligt 4 kap. 1 § andra stycket, något som i viss mån minskar risken för förlust.

En fråga blir då vilken av de berörda parterna som bör bära risken för att expropriationsersättningen inte räcker till att täcka ersättningen till bostadsrättshavarna. Det är inte tänkbart att dessa följer av expropriationen skulle gå ut över långivarna. Man får välja mellan att höja expropriationsersättningen till bostadsrättshavarna eller låta dem vid sidan av föreningen svara för den pantsättning som föreningen gjort i deras intresse. Det stämmer mindre väl med det egendomsskydd som de är berättigade till enligt 2 kap. 15 § andra stycket grundlagen om de på grund av expropriationen skulle göra en ekonomisk förlust.<sup>2</sup> Det kunde visserligen synas rimligt att bostadsrättshavarna får svara för att föreningen överbelånat fastigheten; samtidigt bör dock framhållas att en

---

<sup>2</sup> Jfr Dahlsjö, Hermansson & Sjödin, Expropriationslagen s. 204.

expropriation ofta utgör en helt oväntad händelse som aktualiserar låneskulder även för föreningar med god ekonomi där in-teckningar till höga belopp kan anses helt normala.

Det står klart att varken ersättningsreglerna i 4 kap. 1 § ExprL eller bestämmelserna om panthavares företrädesrätt utformats med sikte på expropriation av bostadsrättsfastigheter; situationen förbi-gås i lagens förarbeten. Reglerna kan inte anses tillräckligt beakta de särskilda förhållandena vid bostadsrätt. De lagändringar som diskuteras i rapporten skulle avvika från de nuvarande principerna i ExprL – i det ena fallet genom att förhållandet mellan panträtt och särskild rätt rubbades, i det andra genom att in-teckningsbelastningen på en fastighet skulle direkt påverka värderingen av den särskilda rätten. En ändring av reglerna kunde verka motiverad med tanke på att bostadsrätten i motsats till flertalet andra särskilda rättigheter inte ingår i jordabalkens regelsystem, men det är ändå tveksamt om man bör göra ett ingrepp av detta slag i nuvarande ordning. Behovet av särskilda regler förefaller begränsat med tanke på hur ovanlig situationen är. Utredningsuppdraget kan knappast anses påkalla en så pass radikal ändring, om det finns enklare lösningar på problemet.

För att uppnå ett rimligt skydd för bostadsrättshavarna synes det inte nödvändigt att föreskriva några särskilda värderingsregler för bostadsrätter. Lagen bygger ju också i detta fall på att löseskillingen för den exproprierade rättigheten ska bestämmas med utgångspunkt i marknadsvärdet (4 kap. 1 § första stycket). Med ledning av prisläget i orten bör detta under alla förhållanden kunna konstateras även för bostadsrätterna i den exproprierade fastigheten; i den mån in-teckningsbelastningen skulle direkt påverka priset för motsvarande bostadsrätter – vilket för närvarande inte lär vara så vanligt<sup>3</sup> – kommer också detta förhållande att inverka på ortspriserna. Det är detta värde som enligt grundlagen ska till fullo ersättas; någon motsvarande garanti gäller inte för det

---

<sup>3</sup> Enligt uppgift lär i praktiken in-teckningsbelastningen inte spela stor roll för priset på bostadsrätterna för närvarande; det väsentliga utom lägenhetens skick är avgiftens storlek, vilken med nuvarande låga ränteläge inte nämnvärt lär påverkas av fastighetens belåning (något som naturligtvis kan ändras). Uppgifter av denna innebörd har lämnats av Svensk Fastighetsförmedling och Riksbyggen. Det kan nämnas att enligt Fastighetsmäklarnämndens publikation Förmedling av bostadsrätt m.m. mäklare enligt god fastighetsmäklarsed är skyldig att kontrollera pantsättning av bostadsrätten men inte eventuell pantsättning av fastigheten. Jfr även Victorin, Flodin & Hager, Bostadsrätt (2 uppl. 2008) s. 155.

påslag om 25 % som föreskrivs i 4 kap. 1 § andra stycket. Om en bestämmelse införs om ersättning för den förlust som konkurrensen med panthavare kan medföra för en bostadsrättshavare bör detta vara tillräckligt för att tillgodose grundlagens krav och behovet av skydd för denna kategori mot obilliga konsekvenser. Inte minst från bostadssocial synpunkt framstår en sådan regel som angelägen. Regeln skulle i så fall kunna utformas på följande sätt:

*Som övrig skada enligt 1 § första stycket ersätts också förlust som vid expropriation av bostadsrätt uppkommer för bostadsrättshavare på grund av regeln i 6 kap. 18 § tredje stycket.*

Mot en sådan regel kunde invändas att den går längre än vad som behövs för egendomsskyddet: ersättningen skulle täcka inte bara marknadsvärdet utan också påslaget om 25 %. Den skulle inte heller ta hänsyn till möjligheten att föreningen överbelånat fastigheten; man kan göra gällande att inte den exproprierande utan bostadsrättshavarna bör ansvara om deras representanter misskött föreningens ekonom. Sådana synpunkter kunde tala för att bestämmelsen i stället bör utformas som en skälighetsregel; man skulle efter den angivna lagtexten kunna tillägga: ”i den utsträckning det är skäligt”. Ersättningen skulle under alla omständigheter täcka det förlorade marknadsvärdet, medan en reduktion av påslaget kan kompenseras i den mån det framstår som rimligt. Det kan naturligtvis sägas att hänvisningen till skäligheten skulle föra in ett osäkerhetsmoment i bedömningen; med tanke på det sätt som nuvarande regler är konstruerade kan en större eller mindre förlust av det slag som regeln avser i allmänhet väntas uppkomma vid tillämpning av 6 kap. 18 §, och en skälighetsprövning skulle på detta vis aktualiseras vid de flesta expropriationer av bostadsrättsfastigheter. Å andra sidan kan dessa expropriationer också i fortsättningen väntas bli sällsynta, något som minskar olägenheten med regelns utformning. En skälighetsprövning, om också av ett annat slag, föreskrivs för övrigt även i 4 kap. 2 § ExprL; den innebär på detta vis inte något främmande inslag i regelsystemet. Det kan vara en fördel att man vid dess tillämpning också kan beakta exempelvis de ekonomiska konsekvenser expropriationen medför för bostadsrättshavarna i fastigheten och även sådana omständigheter som föreningens skötsel av ekonomin.

Även om starka skäl talar för en ersättningsregel kan man alltså tveka hur den närmare bör utformas. Promemorian återkommer till denna fråga (11 nedan).



## 11 Lagstiftningsfrågor

Uppdraget avser väsentligen expropriation som omfattar bostäder. Man kan naturligtvis inte utesluta att en del liknande problem kan uppkomma även vid expropriation av industrifastigheter eller uthyrda lokaler, men det har inte framkommit något särskilt behov av lagändringar rörande dessa fall.

Det framgår av det föregående att rättsläget vid expropriation och liknande ingrepp inte är helt tillfredsställande vare sig allmänt eller när det gäller tillämpning av gällande regler i Kiruna och MalMBERGET. Det är ju situationen i dessa samhällen som föranlett utredningsuppdraget, och man kan därför tänka sig speciella regler med sikte på problemen där – inte så att lagtexten skulle särskilt peka ut expropriation för utvidgning av gruvor eller liknande, men i varje fall med ett tillämpningsområde begränsat till de speciella förhållanden som råder på fastighetsmarknaden på dessa orter. Emellertid är det tydligt att liknande problem i en framtid kan komma upp på annat håll, om också sällan med samma dimensioner; man kan t.ex. tänka sig att klimatförändringar eller naturkatastrofer kan motivera genomgripande ingrepp i bebyggelsen i ett samhälle, med liknande effekter på marknaden. Dessutom kan sägas att den senaste reformen på området, år 2010, på ett påtagligt sätt gynnat just fastighetsägare vid expropriation bl.a. genom att den i viss utsträckning tagit sikte på icke ekonomiska intressen som står på spel för deras del – affektionsvärden, intresset att fritt förfoga över fastigheten – medan någon motsvarande förstärkning av skyddet för särskild rätt, bl.a. hyresrätter, inte har skett. Det finns visserligen inte anledning att i detta lagstiftningsärende se över 2010 års reform i olika delar – erfarenheterna är än så länge begränsade – men uppdraget torde ge utrymme för att rätta till vissa detaljer i expropriationslagstiftningen som förefaller mindre konsekventa, något som särskilt belyses av situationen i Kiruna. De

bostadssociala hänsyn som betonas i utredningsuppdraget får här betydelse.

Vad till en början angår *fastighetsägarens* situation, har denna väsentligt stärkts genom 2010 års ändringar i ersättningsreglerna. En påtaglig nyhet var påslaget med 25 procent på löseskilling och intrångsersättning; genom att presumtionsregeln slopades återgick man i övrigt till rättslaget före ExprL:s tillkomst, något som också innebar en viktig fördel för fastighetsägarsidan. Numera ersätts i princip även förväntningsvärden oavsett hur de uppkommit. Dessa lagändringar, som delvis var kontroversiella, lär komma väl till pass just när det gäller situationen i Kiruna. Genom dem kommer en ökning av fastighetsvärdena inte att få så långtgående konsekvenser för fastighetsägarnas del som annars kunde befaras; man kan räkna med att i åtskilliga fall ersättningen kommer att räcka till för att förvärva en ny, i stort sett likvärdig fastighet på orten. Ägaren lider då inte någon ekonomisk förlust till följd av expropriationen. Det innebär visserligen att en kompensation för mistade ideella värden – affektionsvärden, boendevärden, intresset att fritt råda över egendomen – kommer att gå åt för återanskaffning; men i varje fall minskar behovet av regler för att tillgodose fastighetsägarens intressen.

Som förut framhållits kan man dock inte utesluta en så kraftig stegring av marknadsvärdena att t.o.m. den förhöjda löseskillingen blir otillräcklig. Frågan är om risken motiverar en komplettering av expropriationslagstiftningen med sikte på detta problem. Man kan här tänka sig två alternativ: antingen en motsvarighet till den tidigare villaägargarantin eller en allmänt hållen regel, som skulle ge möjlighet till skälig ersättning i mera ovanliga lägen på bostadsmarknaden.

I det förra fallet bör regeln komplettera bestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket. En tänkbar formulering, som anknyter till den tidigare villaägargarantin, är då följande. (Om eventuellt tillägg med sikte på hyreslägenheter m.m., se nedan.)

*Avser expropriationen en bebyggd fastighet som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående ska ersättningen enligt andra stycket bestämmas till minst det belopp som fordras för att anskaffa en annan likvärdig bostadsfastighet.*



Om man på detta sätt talar om en likvärdig fastighet bör detta innebära att hänsyn tas till om ålder och bruk sänkt värdet på den exproprierade fastigheten. Ersättningen skulle alltså inte motsvara värdet på en nybyggd fastighet av samma slag, utan avdrag skulle ske med belopp motsvarande denna värdeminskning.

Enligt det senare alternativet bör ersättningsregeln lämpligen utgöra ett tillägg till regeln om övrig skada i första stycket av samma paragraf. Även om denna ersättningspost i allmänhet hålls strikt isär från löseskilling och intrångsersättning, har man i olika sammanhang diskuterat möjligheten att genom ersättning för övrig skada rätta till otillfredsställande konsekvenser av de föregående reglerna i paragrafen.<sup>1</sup> Man skulle t.ex. kunna föreskriva att särskild ersättning utgår för förhöjd boendekostnad om det finns särskilda (eller synnerliga) skäl med hänsyn till förhållandena på orten. En sådan regel skulle tillämpas om i något fall fastighetsägaren har speciella svårigheter att skaffa en likvärdig bostad och man därför kan förutse att ägaren nödgas antingen hyra en bostadslägenhet eller också får bygga nytt till en kostnad som betydligt överstiger löseskillingen.

Frågan blir då om tillräcklig anledning finns att välja något av dessa alternativ.

Vad angår möjligheten att föreskriva en ny villaäggaranti har den som nämnt vissa motsvarigheter i finländsk och norsk lagstiftning. I dessa rättsordningar förekommer dock inte något påslag på expropriationsersättningen. Den tidigare bestämmelsen med samma innehåll i 4 kap. 3 § ExprL fyllde funktionen att hindra olämpliga konsekvenser av den dåvarande presumtionsregeln; innan den infördes förekom inget motsvarande undantag från bestämmelserna om löseskilling och ersättning för intrång. Det har framhållits att villaäggarantin egentligen hade mera ett psykologiskt än ett praktiskt värde, eftersom trots presumtionsregeln villaägaren i allmänhet kunde räkna med motsvarande ersättning som regeln avsåg att tillförsäkra.<sup>2</sup>

Mycket tyder sålunda på att en ny villaäggaranti skulle få en begränsad betydelse, sedan man nu infört påslaget om 25 % på

---

<sup>1</sup> Se t.ex. uttalandet i prop. 1971:122 s. 174 om fastigheter där det är svårt att konstatera ett marknadsvärde.

<sup>2</sup> Se Bouvin & Stark, Expropriationslagen. En kommentar (2 uppl. 1989) s. 223.

löseskilling och intrångsersättning. Den skulle kunna bli ett skydd för fastighetsägaren vid sådana speciella förhållanden på bostadsmarknaden som råder i Kiruna, under förutsättning att en återanskaffning skulle bli mer än 25 % dyrare än den löseskilling som utgick; i så fall torde den bara behöva åberopas under vissa perioder under flyttningstiden när marknaden i särskilt hög grad avviker från det normala.

Frågan är om detta motiverar en allmänt hållen ersättningsregel av denna typ. En regel till skydd för fastighetsägarna kan visserligen synes befogad, men den borde i så fall lika gärna kunna formuleras som en undantagsregel enligt det andra alternativet. Om det föreligger särskilda skäl skulle alltså såsom ersättning för övrig skada skäligen kompenseras till fastighetsägaren för ökade boendekostnader som kan förutses uppkomma till följd av expropriationen. Bestämmelsen innebär visserligen att ersättning i vissa fall skulle utgå fast fastighetsägarens förmögenhet vid en strikt bedömning inte kunde anses minskad – prishöjningen för den nya fastigheten skulle kompenseras av dess högre marknadsvärde. Tillämpningen av skälighetsregeln skulle dock kunna inskränkas till fall där man kan förutse att expropriationen av bostadsfastigheten verkligen leder till ekonomiska svårigheter för ägaren eller till att hans boendeförhållanden kan anses bli försämrade – han blir tvungen att i stället hyra en lägenhet. I detta senare fall har inte hans förmögenhet minskat, men om man ser rätten till oförändrade bostadsförhållanden som ett särskilt värde kan det ändå vara skäl att i någon utsträckning kompensera ägaren.

En fördel med en sådan regel kunde också vara att liknande resonemang blir aktuellt även när bostadsrättshavare och hyresgäster råkar ut för motsvarande problem. Frågan hur en eventuell komplettering av ersättningsreglerna bör ske sammanhänger sålunda delvis med behovet av en skydd för nyttjanderätter i denna situation.

Vad sedan gäller *nyttjanderätter*, ställer som nämnt den nuvarande lagstiftningen särskilt bostadshyresgäster och gårdsarrendatorer i ett sämre läge än fastighetsägare när det gäller skydd för hemmet, trots den betydelse man tillmäter detta skydd i andra sammanhang. Också dessa kategorier kan ha fäst sig vid sin bostad och miljön omkring den, och betonar man skyddet mot tvångs-ingrepp drabbas de på samma sätt som fastighetsägaren av en

expropriation. Även om lagstiftaren velat i möjlig mån likställa hyresgäster och arrendatorer med fastighetsägare går de i normala fall miste om den kompensation för icke ekonomisk skada som påslaget innebär – det värde som påslaget ska räknas på blir som sagt inget eller obetydligt. Denna inkonsekvens framträder i särskild grad när det som i Kiruna råder knapphet på motsvarande bostäder. Expropriationen kan medföra svårigheter för hyresgästen att skaffa likvärdig bostad och drabbar också hans ekonomi, om han försöker hitta en motsvarande lägenhet som den exproprierade; hyran kan väntas bli betydligt högre än tidigare. Ingreppet kan på detta vis gå ut över både ekonomiska och ideella intressen.

Nuvarande regler synes bygga på uppfattningen att i själva verket hyresgästen inte lider någon ekonomisk förlust i dessa fall, eftersom den högre hyran kompenseras av ett högre bruksvärde hos lägenheten. Detta kan verka som en naturlig konsekvens av att bruksvärdet intar en sådan central ställning inom hyresrätten. Å andra sidan kan ett motsvarande resonemang föras som för fastighetsägarens del, kanske med större skäl – hyresgästen får ju normalt inget påslag som (åtminstone delvis) kan ersätta förhöjda boendekostnader och mistad boendevärde. I annan nordisk rätt är man som sagt mera generös. Det kunde invändas att traditionellt man i vart fall inte brukar kompensera ideella värden i dessa sammanhang, men denna tradition har som sagt redan brutits framför allt genom 2010 års lagstiftning. Från bostadssocial synpunkt saknas skäl att gynna fastighetsägare framför hyresgäster.

Ett tänkbart alternativ blir då att förse en regel motsvarande den tidigare diskuterade villaäggarantin med ett tillägg beträffande hyresrätter. Den skulle dock utformas något annorlunda än bestämmelsen om fastighetsexpropriation. Att likställa kostnaden för förvärv av hyresrätter med kostnaden för ett fastighetsköp är inte möjligt – hyresrätter har ju inget marknadsvärde. I stället skulle en särskild ersättning utgå för mistad bostad. En sådan ersättning är naturligtvis svår att bestämma och kan knappast anknytas till en villaäggaranti. Liksom andra ideella skador är olägenheter av detta slag svåra att ekonomiskt uppskatta. Vid tillkomsten av påslagsregeln ansågs en schablon lämplig att använda i ett liknande fall,<sup>3</sup> och detta synes vara en möjlig utväg också här.

---

<sup>3</sup> Se prop. 2009/10:162 s. 67 f.

Det ligger nära till hands att i så fall bestämma ersättningen till viss tids hyra för den exproprierade hyreslägenheten. Eftersom upprottet från hemmet är en olägenhet som drabbar hyresgästen oavsett bostadsmarknaden på orten, skulle denna ersättningsregel kunna utformas som en generell regel för alla expropriationer, oavsett var de äger rum och oavsett läget på bostadsmarknaden på platsen. Uppkommer högre hyreskostnader till följd av expropriationen, skulle dessa åtminstone delvis bli kompenserade genom en sådan ersättning.

När det gäller arrenderätt som är förenad med bostad för arrendatorn – alltså gårdsarrenden – gäller som sagt ett liknande skyddsbehov för nyttjanderättshavaren – låt vara att situationen inte lär få samma aktualitet i Kiruna. En schablonregel får i detta fall utformas med utgångspunkt i vad arrendatorn kan anses betala för nyttjandet av bostaden, något som inte bör vara så svårt att konstatera med ledning av hyresläget på orten.

Någon motsvarande regel passar däremot inte för bostadsarrende, eftersom upplåtelsen bara gäller marken, inte bostads-huset. Anses det behövt med ett särskilt skydd för bostadsarrendatorer vid expropriation, skulle dock en ersättning kunna bestämmas utifrån den årliga arrendeavgiften utan reduktion. Visserligen lär behovet av en skyddsregel inte vara så stort för deras del, eftersom dessa arrenden oftast används för fritidshus, men situationen är ändå så pass lik bostadshyresgästens att ett skydd kan verka motiverat

Man kan ha delade meningar om vilken ersättning för nyttjanderättshavarens ideella skada som kan anses rimlig. Ersättningen för liknande skada till fastighetsägaren var väl tilltagen – den kan anses motsvara större delen av det påslag om 25 % som utgår på löseskillingen. När det gäller hyresgäster och arrendatorer föreslås försiktigtvis ett så begränsat tillägg som sex månaders hyra respektive arrendeavgift (till den del avgiften belöper på bostaden).

Det kunde sägas att relativt nyinflyttade hyresgäster eller arrendatorer inte kan antas ha en sådan koppling till bostaden som motiverar en sådan ersättning. Regeln skulle därför kunna inskränkas till att gälla dem som bott i lägenheten under viss tid, kanske två år. Att komplicera regeln på detta vis synes dock inte nödvändigt; en oförutsedd flyttning kan för övrigt ställa till

bekymmer och besvär också för en nyinflyttad. I det följande föreslås därför inte någon sådan begränsning av ersättningsrätten.

Ersättningsregeln bör gälla också sådana fall där en nyttjanderätt rubbas vid expropriation enligt 1 kap. 3 § ExprL. Den bör dock gälla fall där rätten upphör – inte när den rubbas men delvis består trots expropriationen.

Man skulle alltså kunna överväga en regel av följande innehåll:

*Om en nyttjanderätt till bostad upphör på grund av expropriationen ska i stället för vad som sägs i 1 § andra stycket ersättning utgå för hyresrätt med belopp motsvarande avtalad hyra för sex månader och för arrenderätt med belopp motsvarande avtalad arrendeavgift för sex månader till den del avgiften får anses avse nyttjandet av bostaden. Upphör ett bostadsarrende, ska ersättningen bestämmas till avtalad arrendeavgift för sex månader.*

Det sagda skulle innebära att särskilt expropriationer av hyreshus med många bostadshyresgäster skulle bli påtagligt dyrare än för närvarande; utöver påslaget skulle utgå en särskild kompensation till hyresgäster som berövades sina hem genom åtgärden. Även om sådana expropriationer inte torde bli så vanliga utom under de speciella förhållanden som råder i Kiruna och Malmberget kunde de höjda ersättningarna komma att försvåra ingrepp som framstår som angelägna från allmän synpunkt. Redan tillkomsten av påslaget om 25 % fördyrade expropriationer i betydande mån för det allmänna; nu skulle ytterligare kostnader tillkomma.

Frågan kan då ställas om om det även i sådana fall som nu angetts är motiverat med ett påslag om 25 % som i första hand skulle tillvarata ägarens icke ekonomiska intressen. Också när en fysisk person äger ett större hyreshus bor typiskt sett denne inte på fastigheten och går inte miste om något boendevärde, och ett sannolikt reservationspris kan inte antas i sådan grad överstiga marknadsvärdet (som här i regel torde beräknas efter avkastningsmetoden); snarare torde det väsentligen motsvara marknadsvärdet utan påslag. Den förlust av ideella värden som uppkommer genom expropriation av en bostad drabbar då enbart hyresgäster eller arrendatorer.

Mot denna bakgrund kunde det övervägas att i sådana fall reducera påslaget till fastighetsägaren med det belopp som utgår till hyresgästerna. Det är dessa, inte ägaren, som går miste om det

ideella värdet av bostaden. Motsvarande bör i så fall ske när en fastighet som är belastad av gårdsarrende eller bostadsarrende blir exproprierad. Ett undantag bör dock göras för fastigheter där ägaren har sin bostad – i allmänhet tvåfamiljsvillor; han bör inte ställas sämre än andra villaägare utan få fullt påslag enligt 4 kap. 1 § andra stycket. Det bör räcka med en särregel för denna kategori.

Man skulle alltså tillägga ett nytt tredje stycke efter det angivna:

*Betalas ersättning för nyttjanderätt enligt [föregående stycke] ska motsvarande belopp dras av från den ersättning som enligt 1 § andra stycket tillkommer fastighetens ägare. Detta gäller dock inte när ägaren själv bor i fastigheten.*

Mot ett sådant skydd för nyttjanderätter skulle kunna invändas att det skulle bli tillämpligt även under normala förhållanden på bostadsmarknaden och därför går längre än vad som behövs för att avhjälpa de aktuella problemen i Kiruna. Visserligen avser det att rätta till något som kan uppfattas som en orättvisa eller i vart fall inkonsekvens i regelsystemet; också utredningsdirektiven framhåller att även en bostadshyresgäst kan tillmäta sitt hem starka värden och har ett beaktansvärt intresse av att inte tvångsvis behöva flytta. En regel som särskilt tar sikte på nyttjanderätter innebär dock en nyhet i expropriationslagen. Den får inte heller något stöd av synsättet bakom 2010 års lagstiftning, som bygger på att framför allt äganderättens ställning borde förstärkas vid expropriation. Som framgår av det följande (13 nedan) är det också svårt att närmare beräkna de samhällsekonomiska konsekvenserna av en sådan regel, även om de kan väntas bli begränsade. I alla händelser kan man vänta invändningen att en fråga av detta slag snarare borde tas upp vid en mera omfattande översyn av expropriationslagstiftningen.

Delar man den uppfattningen framstår en mera begränsad lagändring som lämpligare. Vad som i så fall kommer i fråga är en sådan skälighetsregel som i det föregående diskuterats på tal om fastighetsägarens situation. Ersättning skulle utgå för förhöjd boendekostnad om det fanns särskilda skäl. En sådan regel kan tillämpas också på hyresgäster eller arrendatorer som drabbas av högre boendekostnad efter expropriationen. Den tar visserligen inte sikte på den olägenhet som förlusten av det tidigare hemmet innebär, men att utvidga skälighetsersättningen till att omfatta sådana ideella skador skulle göra bestämmelsen svårtillämpad och

uppmuntra till allehanda omotiverade ersättningskrav från hyresgäster som med rätt eller orätt anser sig ha blivit lidande på expropriationen. En regel som enbart avser ekonomisk skada kan i varje fall avhjälpa vissa problem som expropriationen medför.

Vad slutligen angår expropriation av *bostadsrätt*, motsvarar bostadsrättshavarens situation såtillvida fastighetsägarens, som ett påslag på 25 % utgår på löseskillingen. Detta får anses kompensera icke ekonomiska olägenheter genom flyttningen från hemmet. Liksom för fastighetsägarens del uppkommer dock problemet att hitta en likvärdig bostad på orten. Svårigheterna kan i vart fall väntas vara större än för en fastighetsägare, eftersom nybyggnad av hus med bostadsrätt inte kan antas ske i större utsträckning på orten; det gäller i varje fall i Kiruna. Att tala om möjligheter att förvärva en motsvarande bostadsrätt har inte stor mening där. Bostadsrättshavaren kan få bygga nytt, för en kostnad som i regel torde betydligt överstiga löseskillingen med tillägg, eller också nöja sig med en hyresrätt. Här föreligger alltså en risk för antingen ekonomiska svårigheter eller också för försämrade bostadsförhållanden – låt vara att det kan vara svårt att konstatera någon minskning av förmögenheten i någotdera fallet.

I varje fall när bostadsrättshavaren får flytta till en hyresrätt står det klart att det närmast är en ideell skada som uppkommit. Ekonomin kan normalt inte antas ha blivit försämrad. Den ideella skadan kan dock anses kompenseras genom det påslag på löseskillingen som utgått. I stället bör en skälighetsregel av det innehåll som föreslagits beträffande ägare och nyttjanderättshavare göras tillämplig också för bostadsrättshavaren. Har denne fått bygga nytt, bör det vara möjligt att i vissa fall ge en sådan kompensation för förhöjd boendekostnad som diskuterats i det föregående. Regeln om detta bör även omfatta bostadsrätter.

Som framgått uppkommer dessutom det speciella problemet vid expropriation av bostadsrätt att ersättningen konkurrerar med inteckningshavare i fastigheten enligt 6 kap. 18 § ExprL. I det föregående har föreslagits en särskild ersättningsregel till skydd för bostadsrättshavarna i denna situation (se 10 ovan). Där ifrågasattes om eventuellt regeln skulle utformas som en skälighetsregel. Det är emellertid av värde med klara och överskådliga regler när det gäller expropriationsersättningens fördelning. Även om inte grundlagen garanterar att påslaget om 25 % utgår vid expropriationen kan det

synas mindre rimligt att bostadsrättshavaren här skulle behandlas annorlunda än villaägaren, som får behålla sitt påslag vid fördelningen. Efter någon tvekan har därför ersättningsregeln tagits in i promemorians lagförslag utan någon begränsning till vad som är skäligt.



## 12 Slutsatser

Vad som nu sagts kan sammanfattas så: För fastighetsägarens del synes en regel om skälig ersättning för ökade boendekostnader tillräcklig för att klara de speciella problemen på Kirunas bostadsmarknad, medan det knappast finns något mera allmänt behov av en sådan regel. Något liknande gäller bostadsrättshavare. I ingetdera fallet finns det anledning att ge regeln någon mera generell räckvidd – vid flertalet expropriationer uppkommer inte bekymmer av detta slag. Bostadshyresgäster och vissa arrendatorer skulle i och för sig ha behov av en längre gående skyddsregel, som helst borde i någon mån kompensera även icke ekonomiska olägenheter på liknande sätt som för närvarande gäller för fastighetsägare; det kan synas angeläget att ingen typ av boende särbehandlas utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till boendets art. En sådan regel utgör dock en nyhet i expropriationslagstifningen och kan tänkas bli kontroversiell.

Det är tydligt att en ersättningskyldighet vid expropriation av bostäder ska tillgodose flera olika funktioner. Det kan tala för att den bör formuleras som en allmän möjlighet att utdöma ersättning efter skälighet. Även om tillämpningen skulle förutsätta särskilda skäl skulle dock regeln framstå som väl löslig. Den måste på något sätt begränsas till sådana särskilda förhållanden som kan väntas uppkomma framför allt i Kiruna. En tänkbar formulering är följande:

*Som övrig skada enligt 1 § första stycket anses också förhöjd boendekostnad till följd av expropriationen, i den utsträckning det finns särskilda skäl för ersättning med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden i orten med omgivning.<sup>1</sup>*

Bestämmelsen skulle i så fall bli tillämplig också när expropriationen medför att nyttjanderätt eller bostadsrätt upphör; särskild rätt likställs ju med fastighet om inte annat framgår (se 1 kap. 5 § ExprL).

En sådan regel skulle alltså komplettera bestämmelsen om övrig skada, vilken tar sikte på styrkta ekonomiska förluster med anledning av expropriationen. Även om man inte kunde konstatera någon ekonomisk förlust för en ägare eller hyresgäst, eftersom kostnaden för en ny bostad kan kompenseras av dess högre värde, skulle ersättning kunna utgå för den belastning på ekonomin som högre lånekostnad eller högre hyra kan medföra. Däremot skulle inte ersättas den olägenhet som försämring av en ägares eller hyresgästs bostadsförhållanden innebär när en ägare får nöja sig med en hyreslägenhet eller en hyresgäst får flytta från en fyrrumslägenhet till en lägenhet om två rum och kök.

Det kan invändas att regeln genom sin konstruktion innebär ett osäkert rättsläge – ersättning skulle ju utgå bara i den mån ”särskilda skäl” föreligger, och den får bestämmas efter vissa sannolikhets- och skälighetsbedömningar. Men denna olägenhet betyder mindre om regeln tillämpas bara i undantagsfall. Förutsättningen bör vara att förhållandena klart skiljer sig från den normala situationen vid expropriation.<sup>2</sup> Den rättsosäkerhet den kan synas medföra går i varje fall främst ut över den exproprierande.

En annan invändning kan vara att regeln om ersättning för boendekostnad skulle kunna missbrukas, i vart fall om inte en motsvarande fastighet eller lägenhet anskaffats redan när ersättningen ska fastställas. Det är ju tänkbart att fastighetsägaren eller bostadsrättshavaren i själva verket föredrar att gå över till ett billigare boende, fast man i expropriationsmålet kräver ersättning

---

<sup>1</sup> En alternativ formulering, som är mera gynnsam för fastighetsägare och nyttjanderättshavare, är: *Om det på grund av särskilda förhållanden på bostadsmarknaden inte är möjligt att efter flyttning erhålla likvärdig bostad i motsvarande prisläge i orten med omgivning, ska skälig ersättning betalas för förhöjd boendekostnad.*

<sup>2</sup> Detta kunde eventuellt markeras genom att lagtexten i stället talade om ”synnerliga skäl”; det skulle dock medföra att undantagsregeln fick alltför liten betydelse.

för förhöjd boendekostnad. Situationen att bostadsfrågan ännu inte är löst när yrkandet om kostnadsersättning ska prövas i expropriationsmålet torde emellertid bli ganska ovanlig. I detta oklara läge finns möjligheten att enligt 5 kap. 27 § ExprL på yrkande av part hänvisa sakägare att föra talan om ersättning för dessa kostnader i särskild rättegång.<sup>3</sup> Vid uppgörelse utan rättegång kan naturligtvis den exproprierande vänta med betalningen tills läget kan överblickas. – Det är visserligen tänkbart att en sakägare ändrar sig sedan ersättningen blivit bestämd – villaägaren säljer den nyförvärvade dyra villan och hyr en bostad – men problemet skiljer sig knappast från andra situationer där expropriationsersättningen får bestämmas genom en prognos om den fortsatta utvecklingen. Det verkar inte behövt att föreskriva en möjlighet att återkräva ersättningen i sådana fall, något som inte skedde i den likartade situationen när ersättningen skulle bestämmas enligt villaägar-garantin.<sup>4</sup> Den osäkerhet som kan finnas om ägarens framtida handlande kan beaktas vid skälighetsbedömningen.

Den nu diskuterade regeln tillgodoser inte behovet av ett utvidgat skydd för nyttjanderättshavare som går miste om sitt hem. Som framhållits är detta en olägenhet som uppkommer i alla möjliga sammanhang, inte bara i sådana särskilda förhållanden som råder i malmfälten. En skälighetsregel med mera allmän tillämpning kan dock medföra rättsosäkerhet och ge upphov till tvister i ett stort antal fall. Här verkar i stället den förut diskuterade schablon-regeln om ersättning med visst antal årshyror eller arrendeavgifter lämpligare, om den kombineras med en bestämmelse om avdrag på 25 %-påslaget. För närvarande får ägare av hyreshus ersättning för ett fingerat ideellt värde – ett fastighetsbolag eller en annan privat fastighetsägare som inte bor i huset går inte miste om något boende och inte heller om något affektionsvärde till följd av expropriationen. Det är hyresgästerna i huset som går miste om boendevärdet. Förslaget till schablonersättning till nyttjanderättshavaren innebär att ersättning utgår för ett verkligt, inte för ett fingerat boendevärde. I båda fallen är det fråga om tvångsvis avstående från en rättighet – här föreligger ingen skillnad mellan

---

<sup>3</sup> Jfr Dahlsjö, Hermansson & Sjödin, Expropriationslagen s. 193.

<sup>4</sup> Ett skäl för detta kunde vara att ersättningen i sådana fall alternativt kan ses som en kompensation för att bostadsförhållandena försämrats på grund av expropriationen.

ägarens och nyttjanderättshavarens situation. Man kunde naturligtvis tänka sig att ge nyttjanderättshavare en schablonersättning utan att denna dras av från påslaget, men i så fall skulle lagstiftningen fördyra expropriationer i en omfattning som är svår att överblicka.

I och för sig hade lösningen med ett schablonersättning till nyttjanderättshavare egentligen varit att föredra inte minst från bostadssocial synpunkt. Men som tidigare nämnts kan det trots allt synas tveksamt om en sådan bestämmelse bör föreslås i detta sammanhang. Promemorian anger därför två alternativ: antingen skulle bara införas en mera begränsad skälighetsregel som tar sikte på särskilda förhållanden på bostadsmarknaden, eller också skulle en sådan regel kombineras med en allmän regel om ersättning till nyttjanderättshavare, bestämd med ledning av hyran eller den del av arrendeavgiften som avser bostaden (det senare alternativet återfinns i bilaga 2). Valet mellan de båda alternativen måste delvis bero av politiska värderingar som inte promemorian tar ställning till. Eftersom det förstnämnda alternativet i mindre utsträckning avviker från gällande rätt och kan väntas få mera begränsade ekonomiska återverkningar har detta angetts som ett förstahandsalternativ.

Egentligen är ytterligare ett alternativ tänkbart. Man skulle kunna ge en allmän regel om ersättning till nyttjanderättshavare, som ersätter höjda boendekostnader – detta som en viss motsvarighet till det påslag som gäller för fastighetsägare och bostadsrättshavare vid alla expropriationer. Regeln skulle alltså bli tillämplig även om inte speciella förhållanden rådde på bostadsmarknaden. I så fall kunde den ersätta den schablonregel som föreslås enligt andrahandsalternativet. En tänkbar lagtext är:

*Som övrig skada enligt 1 § första stycket ersätts också förhöjd bostadskostnad till följd av expropriationen. För fastighetsägare och bostadsrättshavare gäller dock detta endast i den utsträckning det finns särskilda skäl med hänsyn till förhållandena på bostadsmarkningen i orten med omgivningar.*

Emellertid skulle denna regel bara ersätta ekonomisk förlust – inte den ideella olägenhet som förlusten av hemmet innebär. Det kan också synas anmärkningsvärt att på detta sätt ge ett särskilt skydd för innehavare av särskild rätt. Här nämns därför bara denna

möjlighet utan att det tas med i något av de båda alternativa lagförslagen.

Enligt båda alternativen bör vidare införas den skyddsregel för bostadsrättshavare som tidigare berörts (avsnitt 10 ovan).

Oavsett vilket av alternativen som väljs synes det lämpligt att de nya reglerna tas in i 4 kap. 3 §, där tidigare bestämmelse upphävdes år 2010. Det är här fråga om en komplettering av regeln om skada i övrigt i 4 kap. 1 § första stycket tredje meningen, men att ta in dessa mera speciella bestämmelser i denna inledande paragraf skulle tynga lagtexten på ett mindre lämpligt sätt.

Det föregående innebär alltså att två olika alternativ läggs fram för att minska oskäligen eller olämpligen konsekvenser av expropriationer. Samtidigt har flera andra varianter nämnts – kombinationer och utvidgningar av olika regler – utan att de tagits upp i något av alternativen. Det bör framhållas att åtskilliga möjligheter finns att förbättra ersättningsrätten för drabbade fastighetsägare och innehavare av särskild rätt. Man kan ha delade meningar vad som här är en rimlig och lämplig ordning. Avsikten har varit att här ge en överblick av tänkbara lösningar på vissa bostadssociala problem som expropriationer kan tänkas medföra – inte bara vid speciella förhållanden på bostadsmarknaden utan också annars.



## 13 Följdlagstiftning och övergångsregler

Förslaget till ändrade expropriationsregler avser bara expropriation av bostäder, inte rådighetsinskränkningar. I den utsträckning en lag innebär att bostadsfastigheter exproprieras eller nyttjanderätt till bostäder eller bostadsrätter upphör att gälla, är ExprL i allmänhet tillämplig. Några särregler behövs inte i dessa lagar.

Däremot kan övergångsregler innebära vissa problem. Av rätts-säkerhetsskäl bör de nya reglerna gälla först sedan den händelse inträffat som medför att expropriations- eller inlösenreglerna blir tillämpliga.<sup>1</sup> Som huvudregel bör, liksom vid den senaste ändringarna i expropriationslagstiftningen år 2010, denna händelse vara expropriationstillstånd eller, när myndighet eller enskild får påkalla inlösen, när talan väcks om detta. Denna senare princip ska alltså gälla beträffande inlösen enligt miljöbalken, plan- och bygglagen, väglagen, lagen om byggande av järnväg och lagen om särskild förvaltning av vissa elektriska anläggningar. I fråga om vattenverksamhet bör emellertid liksom vid 2010 års lagstiftning den avgörande tidpunkten vara ansökan om tillstånd till verksamheten, vid tillämpning av fastighetsbildningslagen ansökan om förrättning som har inlösen som följd, samt vid inlösen enligt minerallagen beviljandet av bearbetningskoncession.

I 2010 års lagstiftning togs särskilda övergångsregler in i varje lag där de nya expropriationsreglerna skulle tillämpas. I dessa fall innebar emellertid lagförslaget att vissa andra ändringar infördes i de aktuella lagarna. Några sådana ändringar synes som sagt inte behövliga i det nu framlagda lagförslaget. Det bör därför vara tillräckligt att i övergångsbestämmelserna till ändringarna i expro-

---

<sup>1</sup> Se härom prop. 2009/10:162 s. 79 ff.

priationslagen ange tillämpningen när annan lagstiftning hänvisar till lagens regler.



## 14 Ekonomiska och andra konsekvenser

Som framgått saknas erfarenheter av de problem som kan uppkomma vid expropriation av bostadsrättsfastigheter, och inte heller har några uppgifter kunnat inhämtas om praxis vid expropriation av hyreshus, något som också synes ha varit sällsynt på senare år. Däremot har villafastigheter ibland exproprierats, fast inte heller detta förefaller särskilt vanligt. Att märka är att genom 2010 års lagstiftning reglerna om ersättning ändrats; presumtionsregeln har avskaffats, och påslaget om 25 % kan antas ha medfört inte bara en förhöjning av löseskillingen utan också en höjning av marknadsvärdena i varje fall inom områden där expropriation kan väntas. Till detta kommer att de särskilda förhållandena i Kiruna och Malmberget saknar motsvarighet i andra delar av landet. Som framhållits vid utredningen är det också ovisst i vilken utsträckning förhållandena på orternas bostadsmarknaden kommer att avvika från det normala, i varje fall på sikt; det är tänkbart att under den långa tid flyttningen av Kiruna pågår prisläget på fastigheter tidvis inte kommer att skilja sig så mycket från vad som gäller i övrigt i Sverige. Av väsentlig betydelse är slutligen att den föreslagna regeln om ersättning för förhöjd boendekostnad ska tillämpas bara i den utsträckning det finns särskilda skäl för detta. Det innebär att en skälighetsbedömning blir avgörande för frågan hur pass ofta regeln ska tillämpas och ur ersättningen då ska beräknas. Alla dessa förhållanden kan påverka också priset vid frivilliga överlåtelse i det berörda området.

Mot denna bakgrund synes det svårt att ens tillnärmelsevis uppskatta de ekonomiska konsekvenserna av den föreslagna regeln om ersättning för förhöjd boendekostnad (4 kap. 3 § 1 p. i förslaget). Tidigare erfarenheter ger ingen ledning. Man kan naturligtvis

anta att det blir dyrare för LKAB och kommunen att inlösa fastigheter än vad som skulle gälla på andra håll, men hur stor fördyringen blir kommer här att lämnas öppet. I varje fall torde lagändringen inte få någon effekt på benägenheten att expropriera fastigheter på orten; det avgörande är för LKAB:s del behovet av utvidgningen av gruvområdet och för Kiruna kommun behovet av att skaffa nya bostäder och lokaler med anledning av flyttningen. Regeln är ju avsedd att tillämpas också vid andra rubbningar av bostadsmarknaden än de som förekommit i malmfälten, men då är det naturligtvis ännu svårare att bedöma dess konsekvenser.

Vad angår det alternativa förslaget, där en begränsad ersättning för mistad bostad ska ges till vissa nyttjanderättshavare, skulle detta bli tillämpligt även i orter med mera normal bostadsmarknad. (Se 4 kap. 3 § andra stycket i andrahandsförslaget.) Att märka är emellertid att ersättningen inte kan väntas påverka den sammanlagda expropriationsersättningens storlek; motsvarande avdrag ska ju som huvudregel göras på den förhöjda löseskillingen för fastigheten, dock bara i den utsträckning avdraget täcks av påslaget med 25 %. Från den exproprierandes synpunkt blir då resultatet detsamma som nu. Däremot går ägaren miste om en del av detta påslag; situationen kommer för dennes del att i viss mån återgå till vad som gällde före år 2010 (fast man knappast kan räkna med att mer än en del av påslaget kommer att tas i anspråk på detta vis). Ett eventuellt affektionsvärde blir inte till fullo kompenserat; detta värde torde dock vara begränsat när ägaren inte själv bor på fastigheten. Däremot blir det inte fråga om någon egentlig ekonomisk förlust – ägaren kan räkna med att åtminstone få marknadsvärdet ersatt.

Beträffande fastigheter där ägaren har sin bostad kommer däremot expropriationsersättningen för hyresrätter att höjas med sex månadshyror för varje bostadslägenhet utan att avräkning sker. I detta fall kommer det alltså att bli dyrare att expropriera. Normalt torde det då bli fråga om tvåfamiljsvillor; beträffande större hyreshus torde det inte vara vanligt att fastigheten ägs av en fysisk person som har sin bostad där. Regeln kommer möjligen att medföra att expropriation av vissa villor och hyreshus om möjligt undviks, något som dock ändå torde gälla (jfr här 2 kap. 12 § första stycket ExprL, som motverkar bl.a. sådana expropriationer).

Det är tydligt att detta alternativa lagförslag medför att det i en del mindre vanliga fall blir dyrare att exproprieras och att vissa ägare inte vinner så mycket på expropriationen som nu; i gengäld kommer bostadshyresgäster att få en begränsad ersättning för sådana icke ekonomiska olägenheter som fastighetsägarna redan idag kompenseras för genom påslaget. Även här kan sägas att varje uppskattning i siffror av konsekvenserna riskerar att bli missvisande. Förhållandena varierar alltför mycket på olika orter och vid expropriationer för olika ändamål. Man kan i alla händelser anta att även det alternativa förslaget kommer att få mycket begränsad samhällsekonomisk effekt.



# 15 Författningskommentar

## Förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719)

### 4 kap. 3 §

*Som övrig skada enligt 1 § första stycket ersätts också*

*1. förhöjd boendekostnad till följd av expropriationen, i den utsträckning det finns särskilda skäl för ersättning med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden i orten med omgivning, och*

*2. förlust som vid expropriation av bostadsrätt uppkommer för bostadsrättshavare på grund av regeln i 6 kap. 18 § tredje stycket.*

Bestämmelsen ersätter den ursprungliga 3 §, som upphävdes år 2010. Den behandlar två särskilda ersättningsfall som – bortsett från den skälighetsbedömning som gäller enligt punkt 1 – ska följa reglerna om skada i övrigt i 1 § första stycket. Något påslag utgår alltså inte på ersättningsbeloppet; över huvud taget ska ersättningen följa skadeståndsregler, i den mån inte annat framgår av bestämmelsen.

Ersättningen enligt punkt 1 avser en förhöjd boendekostnad som uppkommer till följd av expropriationen. Regeln har tidigare motiverats särskilt i avsnitt 12. För fastighetsägarens del lär de nya boendekostnaderna i allmänhet avse inköp av en dyrare bostadsfastighet, eller inköp av en tomt där ett bostadshus uppförs – normalt för ett högre sammanlagt pris än värdet på den exproprierade fastigheten. I båda fallen kan de förhöjda boendekostnaderna också ta sig uttryck i nya bostadslån under sämre villkor än lånen i den exproprierade fastigheten. Som nämnts i allmänmotiveringen kan visserligen en förmögenhetsminskning inte alltid konstateras, eftersom den nya fastigheten är mera värd än den gamla åtminstone när den anskaffas, men resultatet kan ändå bli att

ägarens ekonomi försämras genom expropriationen. I varje fall avser denna ersättningspost boendekostnaden, inte en minskning i ägarens förmögenhet; Att ägaren får en mera värdefull fastighet än tidigare behöver alltså inte vara ett hinder för att ersättning utgår, även om förhållandet måste beaktas vid skälighetsbedömningen.

Emellertid förutsätter regeln att det finns särskilda skäl för ersättning med hänsyn till bostadsmarknaden i orten med omgivning. Regeln är på detta vis inte avsedd för expropriationer i samhällen där det finns normal tillgång på bostäder – villor, bostadsrätter eller hyresrätter. Läget ska i princip vara jämförligt med situationen i Kiruna, såsom den ter sig när lagstiftningen träder i kraft. Av betydelse för tillämpningen blir vad som här avses med ortens ”omgivning”. Väsentligt är här möjligheterna till arbete och pendling, I den mån en flyttning till ett område i omgivningen kan te sig naturlig för den som mist sin bostad bör bostadsmarknaden inom området beaktas. Hur långt kommunen sträcker sig blir alltså inte avgörande; exempelvis när det gäller Stockholm eller Göteborg får man också ta hänsyn till prisläget i omgivande kommuner, medan bl.a. i vidsträckta kommuner i Norrland omgivningen kan uppfattas bara som en del av kommunens område. Regeln bör också kunna tillämpas när fastigheter exproprieras på ren landsbygd där det saknas ersättningsbostäder på rimligt avstånd från fastigheten.

Bestämmelsen blir alltså aktuell när bostadsmarknaden inom en sådan region visar ett prisläge som ligger klart över det normala. Det typiska fallet är när en villaägare skaffar en annan villa, en bostadsrättshavare en annan bostadsrätt eller en hyresgäst en annan lägenhet – alltså då den nya bostaden är av samma slag som den tidigare. Men man kan också tänka sig en tillämpning av regeln när t.ex. en villaägare måste köpa en dyr bostadsrättslägenhet eller en bostadsrättshavare skaffar sig en villa. Däremot torde lagregeln normalt inte bli tillämplig när villaägaren eller bostadsrättshavaren hyrt en ny bostad; i så fall lär det sällan bli fråga om en förhöjd boendekostnad. En annan sak är att villaägaren eller bostadsrättshavaren går miste om det ideella värdet av att äga sin egen bostad; detta värde ersätts inte enligt den nya lagregeln och får anses täckt av påslaget om 25 %.

I alla dessa fall blir en skälighetsbedömning avgörande, när en förhöjd bostadskostnad kan konstateras. Bl.a. bör man beakta i

vilken utsträckning den förhöjda boendekostnaden täcks av påslaget om 25 % enligt 4 kap. 1 § andra stycket. Om hela påslaget kan väntas gå åt för att anskaffa en ny fastighet, bör ersättning kunna utgå utan att man gör någon avräkning för det överstigande värdet hos den nya fastigheten. Även andra förhållanden bör emellertid inverka på skälighetsprövningen, t.ex. om fastighetsägaren köpt en betydligt dyrare villa än det varit nödvändigt för att skaffa en motsvarande bostad, eller om en bostadshyresgäst nu anser sig böra köpa en egen villa.

Å andra sidan kan man till ägarens förmån beakta att han nu blir tvungen att köpa en tvåfamiljsvilla i stället för den enfamiljsvilla som exproprieras; det får anses som en sådan försämring av bostadsförhållandena som bör påverka bedömningen. Detsamma kan gälla om ägaren länge har bott i den exproprierade fastigheten och nu måste flytta till en helt annan del av staden – ett miljöbyte som skulle beaktats om villagarantin hade gällt (jfr 6 ovan). Också sådana nu berörda, närmast ideella olägenheter bör alltså kunna få viss betydelse vid en skälighetsbedömning. Att det är fråga om ett fritidshus lär inte utesluta att ersättning utgår,<sup>1</sup> men också ett sådant förhållande bör påverka skälighetsbedömningen.

Om fastighetsägaren, bostadsrättshavaren eller nyttjanderätts-havaren ännu inte skaffat någon ny bostad när ersättningsfrågan ska prövas, är läget så oklart att yrkandet om höjda bostadskostnader i regel inte kan bifallas. Som nämnts i allmänmotiveringen har emellertid sakägaren då möjlighet att yrka hänvisning enligt 5 kap. 27 § ExprL att föra talan om bostadskostnaden i särskild rättegång.

Bestämmelsen innebär att man bara ska beakta sådana förhöjda kostnader som kan förutses under en begränsad tid. Om det inte gäller en engångsutgift t.ex. för att förvärva en ny fastighet eller bostadsrätt bör det kunna bli fråga om att ersätta återkommande kostnader, t.ex. höjda låneräntor eller höjda bostadsrättsavgifter, under en skälig tid; fem år bör vara en rimlig riktpunkt. Sedan får man beräkna nuvärdet av dessa kostnader. Omständigheterna i det enskilda fallet kan emellertid motivera att kostnaderna beräknas för en längre eller kortare tidsperiod, och likaså kan sådana skälighets-synpunkter som nyss angavs motivera att den engångsersättning man kommer fram till kan höjas eller sänkas.

---

<sup>1</sup> Jfr NJA 1981 s. 780 (ersättning för lagfartskostnader för att skaffa nytt fritidshus).

Liksom de flesta regler i ExprL är bestämmelsen tillämplig också när särskild rätt upphör genom expropriationen (se 1 kap. 3 och 5 §§). Framför allt får den då betydelse vid expropriation av hyreshus. Bristen på hyreslägenheter på orten kan medföra att en hyresgäst inte kan finna en motsvarande bostad utan får betala en betydligt högre hyra, och då kan han bli berättigad till skälig ersättning för höjd boendekostnad. Om det senare visar sig att han i stället blir tvungen att sänka sin bostadsstandard, t.ex. genom att flytta från en fyrrumslägenhet till en tvårummare får situationen bedömas på samma sätt som då prognoserna slår fel i fråga om fastigheter; hyresgästen får behålla eventuell ersättning.

Eftersom något påslag av betydelse sällan utgår till hyresgäster vilkas lägenhet exproprieras (se avsnitt 6 ovan), kan man räkna med att ersättning för förhöjd boendekostnad kommer att spela en större roll för deras del än för fastighetsägare. Vid skälighetsbedömningen bör man fästa begränsad vikt vid att bruksvärdet på den nya lägenheten kan vara större än den tidigare; den högre hyran innebär ändå en belastning på hyresgästens ekonomi. Också i detta fall bör man vid skälighetsbedömningen ta hänsyn till sådana ideella olägenheter som att hyresgästen måste flytta från sin tidigare miljö där han kanske bott under lång tid. Även förhållanden av detta slag kan alltså påverka ersättningen, fast de inte ensamma kan grunda en rätt till förhöjd ersättning.

Också arrendatorer omfattas av den nya regeln, när de bor på den exproprierade fastigheten – alltså gårdsarrendatorer och bostadsarrendatorer. För gårdsarrendatorers del kan förluster genom att de får upphöra med jordbruket på fastigheten grunda ersättning för övrig skada enligt 1 § 1 st., men dessutom är det tänkbart att de skaffar ett nytt arrende där den del av arrendavgiften som belöper på bostaden blir större än tidigare. Någon gång kan då skälig ersättning utgå. I båda fallen är det fråga om ekonomisk skada, som ersätts. Situationen lär dock knappast bli aktuell i Kiruna. Något liknande gäller om bostadsarrendatorer, där det kan vara skäligt med en viss ersättning i varje fall om arrendatorn måste flytta till en dyrare bostad av något slag.

Expropriation av bostadsrättsfastigheter är som sagt ovanligt men lär kunna förutses i Kiruna. Någon ersättning till bostadsföreningen – alltså fastighetsägaren – blir inte aktuell enligt den nya paragrafen. Däremot kan bostadsrättshavaren bli berättigad till



ersättning för förhöjd boendekostnad. Hans situation liknar här fastighetsägarens; påslaget på löseskillingen för bostadsrätten lär oftast ge möjlighet att skaffa en ny bostadsrättslägenhet, men man kan inte räkna med att en sådan finns, och då kan bostadsrättshavaren om han alltså vill äga sin bostad se sig nödsakad att skaffa en villa. Villaköpet kan bli dyrt och i så fall motivera ersättning för höjd boendekostnad i skälig omfattning, varvid man dock bör beakta att det här är fråga om en förbättring av bostadssituationen som bör påverka ersättningen. I övrigt kan hänvisas till vad som sagts om ersättning till villaägaren.

Bestämmelsen i punkt 2 blir tillämplig oavsett förhållandena på bostadsmarknaden, när någon gång en fastighet tillhörande en bostadsrättsförening exproprieras. Ersättning ska betalas för den förlust som bostadsrättshavarna har gjort till följd av konkurrensen med panträttshavarna. Man bör då utgå från det marknadsvärde som bostadsrätten får anses ha, förhöjt med ett påslag om 25 %, och jämföra detta med den ersättning som tillkommer bostadsrättshavaren efter en tillämpning av 6 kap. 16 §. Liksom vid annan ersättning för övrig skada ska inget påslag ske på den ersättning man på detta vis kommer fram till.

## Övergångsregel

*Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för expropriationsersättningen, om tillståndet till expropriation meddelats före ikraftträdandet. Ska expropriationslagen tillämpas vid inlösen enligt annan lag, gäller följande. Vid inlösen enligt 31 kap. 16 eller 17 § miljöbalken ska äldre bestämmelser tillämpas om tillstånd till vattenverksamhet sökts före ikraftträdandet. Vid inlösen på grund av förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) och anläggningslagen (1973:1149) ska äldre bestämmelser tillämpas om förrättning sökts före ikraftträdandet. Vid inlösen enligt minerallagen (1991:45) ska äldre bestämmelser tillämpas om bearbetningskoncession har beviljats före ikraftträdandet. I andra fall ska äldre bestämmelser tillämpas om talan om inlösen väckts före ikraftträdandet.*

I övergångsbestämmelsen, som väsentligen följer de principer som gällt vid 2010 års ändringar i expropriationslagstiftningen, har upptagits de fall av inlösen där ExprL kan bli tillämplig på expropriation som berör bostäder. Regeln har motiverats i avsnitt 13 ovan.

# Utredningsuppdraget

## Ett bostadssocialt skydd vid expropriation

### Sammanfattning av uppdraget

En sakkunnig person ges i uppdrag att se över vissa regler i expropriationslagen (1972:719). Uppdraget tar sikte på reglerna om ersättning vid expropriation och andra sådana förfoganden till ägare av småhusfastigheter, bostadsrättshavare och bostadshyresgäster. Utredaren ska lämna de förslag som är behövliga för att de boende ska omfattas av ett starkt bostadssocialt skydd.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 mars 2016.

### Bakgrund

Reglerna om ersättning i expropriationslagen bygger på grundtanken att den vars fastighet eller rättighet tas i anspråk ska ha samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om någon expropriation inte hade skett (se t.ex. prop. 1971:122 s. 165 f. och 2009/10:162 s. 41). I den praktiska tillämpningen har det emellertid påvisats risker för att lagen leder till ersättningsnivåer som ur ett bostadssocialt perspektiv är otillräckliga.

Sådana frågor har uppkommit med anledning av gruvverksamheten i malmfälten i Norrbotten. För att kunna expandera gruvorna i framför allt Kiruna och Gällivare-Malmberget behöver delar av samhällena flyttas under de närmaste 20 åren. Dessa s.k. samhällsomvandlingar berör ett flertal små- och flerbostadshus. Potentiellt kan stora delar av tätorterna bli föremål för expropriativa åtgärder, vilket medför en stark påverkan på bostadsmarknaden och

begränsar möjligheterna för de boende att skaffa ersättningsbostäder.

Samhällsomvandlingarna är företeelser som inte förutsågs när expropriationslagen utarbetades. En strikt tillämpning av lagens ersättningsbestämmelser kan i sådana situationer leda till att ersättningen för en exproprierad fastighet ligger under kostnaden för nybyggnation. För den som vill bo kvar i en villa och därmed blir tvungen att bygga ett nytt hus, måste den överskjutande delen finansieras på annat sätt, t.ex. genom upplåning.

Samhällsomvandlingarna bekostas av det statligt helägda gruvbolaget LKAB. Mot bakgrund av det nu sagda erbjuder bolaget kompensation till berörda villaägare i form av nybyggda småhus.

Emellertid kan undantagsvis motsvarande ersättningsproblematik uppkomma på andra håll, om det på den ort där expropriationen sker saknas ersättningsbostäder. Utöver gruvexpansioner kan framhållas t.ex. mer omfattande omflyttningar av bostäder med anledning av skyddsåtgärder för att motverka följderna av klimatförändringar.

Samhällsomvandlingarna har även satt fokus på den ersättning som andra boende än fastighetsägare har rätt till vid expropriation. Det är främst fråga om ersättningen till bostadsrättshavare och bostadshyresgäster. Nedan redogörs för vissa problemställningar som de nuvarande ersättningsreglerna kan vara förknippade med för sådana rättighetshavare. Dessa problem är inte begränsade till orter med en starkt påverkad bostadsmarknad utan är av mer allmängiltigt slag vid tillämpning av ersättningsbestämmelserna.

Mot denna bakgrund bör reglerna om ersättning i expropriationslagen ses över. Syftet är att säkerställa ett starkt bostadssocialt skydd för den som förlorar sitt hem till följd av expropriation eller annat sådant förfogande.

## Ägare till småhusfastigheter

### *Ersättningsreglerna*

Ersättningen till en fastighetsägare vid expropriation av hela fastigheten består enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen av dels ersättning för marknadsvärdet på fastigheten med ett tillägg om 25 procent på detta värde (s.k. löseskilling), dels ersättning för övrig skada, t.ex. flyttkostnader (s.k. annan ersättning). Om det företag för vars genomförande en fastighet exproprieras har medfört inverkan på fastighetens marknadsvärde, finns särskilda regler om ersättningen (4 kap. 2 § expropriationslagen).

### *Behovet av en skyddsregel*

Det kan i undantagsfall förekomma att ersättningen för en exproprierad fastighet blir så låg att den – trots påslaget om 25 procent – understiger kostnaden för nybyggnation. För det fall en ersättningsbostad som är likvärdig med den exproprierade fastigheten inte kan förvärfvas, kan det ifrågasättas om det är rimligt att ersättningen tillåts bli så låg. Bostadssociala skäl talar för att ersättningen bör vara högre när det gäller småhusfastigheter, som har till syfte att helt eller till väsentlig del utgöra bostad för ägaren. Utgångspunkten bör vara att den vars småhusfastighet tas i anspråk ska kunna bo kvar i godtagbar närhet under jämförbara förhållanden, även om det måste ske till följd av nybyggnation.

Mot det sagda måste vägas att ett nybyggt hus kan ha en högre standard än det inlösta huset. Detta aktualiserar frågan om i vilken utsträckning fastighetsägaren kan anses bli överkompenserad om ersättningsnivåerna höjs. I den mån det är fråga om överkompensation är denna emellertid av en särskild karaktär. Fastighetsägaren blir tvungen att investera i ett byggnadsprojekt, typiskt sett med ökad skuldsättning som följd. Rent räknemässigt kan visserligen följden bli en förmögenhetsökning, men från fastighetsägarens synpunkt måste den ekonomiska situationen snarast anses försämrad. I sammanhanget kan nämnas den reform av ersättningsreglerna i expropriationslagen som trädde i kraft den 1 augusti 2010. Genom det påslag om 25 procent på viss ersättning som då infördes får

lagstiftaren anses ha accepterat att vissa subjektiva värderingar från fastighetsägarens sida kan påverka ersättningen (prop. 2009/10:162 s. 66 f.).

Vidare måste det beaktas att en nybyggnation innefattar ett visst risktagande och att marknadsvärdet för ett nybyggt småhus inte alltid torde uppgå till den totala byggkostnaden. Skälen för och behovet av att hålla expropriationsersättningarna nere i syfte att undvika överkompensation framstår som mindre vägande när de ställs mot behovet av ett starkt skydd för den vars boende tas i anspråk.

Expropriationslagen innehöll före den 1 augusti 2010 en regel som allmänt begränsade ersättningen vid expropriation (dåvarande 4 kap. 3 §, den s.k. presumtionsregeln). Enligt ett undantag från denna regel (den s.k. villaägargarantin) fick dock löseskillingen aldrig bestämmas till ett lägre belopp än det som behövdes för att en småhusägare skulle kunna skaffa en likvärdig bostadsfastighet.

Villaägargarantin tillkom för att undvika stötande resultat. Villaägaren ansågs ha ett berättigat anspråk på att kunna skaffa en jämförbar fastighet i närheten. Villaägargarantin är en möjlig utgångspunkt för en ny regel som tar sikte på ett stärkt bostads-socialt skydd för fastighetsägare.

Det bör framhållas att avsikten med en sådan regel inte bör vara att på ett allmänt plan höja de ersättningar som betalas vid expropriation och sådana förfoganden. En skyddsregel bör ta sikte enbart på situationer där kvalificerade svårigheter gäller för ersättningsförvärv på den lokala bostadsmarknaden. Det gäller främst fall där själva expropriationen inverkar hämmande på förutsättningarna att genomföra ersättningsförvärv. Så kan t.ex. vara fallet om en stor andel av fastigheterna inom en tätort berörs. Även andra ömmande fall är tänkbara. Det kan till exempel vara befogat med ersättning motsvarande nyproduktionskostnad vid expropriation av enstaka bostadsfastigheter som är särskilt ensligt belägna. Däremot bör det inte regelmässigt komma i fråga att ersätta nyproduktionskostnaden för fastigheter med låga marknadsvärden enbart för att det i det

omedelbara närområdet eller just för stunden saknas ersättningsbostäder att förvärva.

Bostadssociala skyddshänsyn av det slag som omnämns ovan gör sig gällande främst i fråga om bostäder för permanentboende. Fritidsbebyggelse, t.ex. sommarstugor, torde normalt falla utanför det skyddsvärda området.

### *Uppdraget*

Utredaren ska mot den tecknade bakgrunden, särskilt de pågående samhällsomvandlingarna i malmfälten, belysa behovet av att stärka det bostadssociala skyddet för ägare av småhusfastigheter som tas i anspråk med tvång.

Med utgångspunkten att ett starkt bostadssocialt skydd bör gälla vid expropriation och andra sådana förfoganden ska utredaren föreslå en skyddsregel i expropriationslagen. Skyddsregeln ska möjliggöra att en ägare till en småhusfastighet kan skaffa ett nytt boende som till beskaffenhet, läge och användbarhet är jämförbart med det boende som måste ges upp, även om det måste ske till följd av nybyggnation.

Vid utformningen av skyddsregeln ska utredaren särskilt överväga

- hur den krets av fastigheter som bör omfattas av regeln bör avgränsas, och
- om det finns tillräckliga skäl att i någon utsträckning låta skyddsnivån påverkas av den standardförbättring som en nybyggd bostad kan medföra.

Om utredaren finner att andra lagändringar eller åtgärder skulle kunna bidra till att uppnå de syften som har beskrivits i det föregående, står det utredaren fritt att lägga fram sådana förslag.

## Bostadsrättshavare

### *Reglerna om ersättning*

Om en bostadsrättsförenings fastighet exproprieras, har föreningen rätt till ersättning i egenskap av fastighetsägare. Den ersättningen kommer i förlängningen bostadsrättshavarna till godo. Genom expropriationen upphör bostadsrätterna (1 kap. 3 § expropriationslagen). Grundtanken är att bostadsrättshavarna ska ersättas för förlusten av sina rättigheter på motsvarande sätt som fastighetsägaren kompenseras när en fastighet tas i anspråk. Det innebär att en bostadsrättshavare har rätt till ersättning för rättighetens värde samt för övrig skada (1 kap. 5 § och 4 kap. 1 § expropriationslagen).

Ett problem i sammanhanget består i att värdera fastigheten när ersättningen till bostadsrättsföreningen bestäms. Det beror på det inte finns någon egentlig marknad för bostadsrättsfastigheter, eftersom en överlåtelse av en sådan fastighet medför att bostadsrätterna upphör (7 kap. 33 § bostadsrättslagen [1991:614]).

Vidare indikerar andra regler i expropriationslagen att den sammantagna ersättningen till bostadsrättshavarna för kapitalvärdet av deras rättigheter med ett tillägg om 25 procent inte kan överstiga fastighetens värde med ett tillägg om 25 procent (5 kap. 24 §). Ersättningen till bostadsrättshavarna får också vika till förmån för panthavare i fastigheten (6 kap. 18 § expropriationslagen).

Det kan ifrågasättas hur dessa regler förhåller sig till varandra när det gäller rättigheter med så stora värden som t.ex. bostadsrätter. Förarbetena till expropriationslagstiftningen ger inte någon närmare vägledning, och klagörande rättspraxis saknas. Det finns därmed en risk för att en tillämpning av reglerna medför att den samlade ersättningen till en bostadsrättshavare understiger bostadsrättens värde. Ett sådant rättsläge framstår inte som förenligt med det starka bostadssociala skydd som bör gälla för boende som drabbas av expropriation. Under alla omständigheter är det oklart om rättsläget i sig otillfredsställande, inte minst för att det kan påverka ersättningens storlek vid frivilliga överenskommelser samt leda till oönskade tvister om ersättningens storlek.



Det sagda kan ha bäring även på ersättningen till andra rättighetshavare med sin bostad på en fastighet som exproprieras, såsom bostadsarrendatorer och tomträttshavare.

### *Uppdraget*

Utredaren ska bedöma rättsläget och analysera konsekvenserna av reglerna om ersättning för bostadsrättshavare när bostadsrättsfastigheten tas i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande. Därvid ska utredaren särskilt uppmärksamma i vilken utsträckning som de nuvarande reglerna är förenliga med grundtanken att den som drabbas av expropriation ska ha samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om någon expropriation inte hade skett. Eventuella motstående intressen vid ersättningsbestämningen ska belysas.

Med utgångspunkten att ett starkt bostadssocialt skydd bör gälla för bostadsrättshavare ska utredaren föreslå de eventuella författningsändringar som är behövliga.

Utredaren ska vid behov föreslå motsvarande författningsändringar i fråga om ersättningen till andra rättighetshavare med sin bostad på den ianspråktagna fastigheten.

## **Bostadshyresgäster**

### *Ersättningsreglerna*

En expropriation som innebär att en bostadshyresrätt upphör följer i stort samma ersättningsregler som om lägenheten hade varit upplåten med bostadsrätt. Det innebär att ersättning betalas för t.ex. hyresgästens flyttkostnader. En skillnad är dock att hyresrätten inte anses ha något ekonomiskt värde som kan ersättas. Hyresgästen har naturligtvis ändå ett starkt intresse av att inte bli av med sin bostad.

Hyresgästen kan inte räkna med att som ersättningsbostad hitta en fullt ut jämförbar hyreslägenhet. Om hyran blir högre i den nya

lägenheten, antas detta motsvara ett högre bruksvärde. Därför betalas normalt inte ersättning för högre hyra. Av domstolspraxis framgår att undantag kan göras, om hyresgästen på grund av personliga förhållanden saknar förut-sättningar att tillgodogöra sig skillnaden mellan lägenheterna, t.ex. i fråga om storlek och läge (se NJA 1981 s. 1025). Detsamma gäller om det med hänsyn till hyresgästens ekonomiska förhållanden inte skäligen kan begäras att han eller hon ska bära den ökade hyreskostnaden. De nu nämnda situationerna är av undantagskaraktär. Som huvudregel kan alltså en från andra utgångspunkter acceptabel ersättningsbostad föranleda höga merkostnader för hyresgästen.

#### *Behovet av en stärkt ersättningsrätt*

De restriktiva möjligheterna till ersättning för bostadshyresgäster kan ifrågasättas. Regeringen slår visserligen vakt om bruksvärdeshyran. Generellt gäller att högre standard och därmed högre bruksvärde leder till en högre hyra som måste tålas av hyresgästen, t.ex. vid rivning och renovering av flerbostadshus. Samtidigt utgör expropriation och andra sådana förfoganden ingrepp i boendet som inte framstår som jämförliga med situationer inom det hyresrättsliga området. I stället gör sig andra aspekter och skyddshänsyn gentemot de boende som drabbas gällande. Redan tvångsmomentet som sådant gör att frågan kan ställas om det är befogat att hyresgästen ska behöva betala den hyreshöjning som expropriationen kan leda till för honom eller henne.

Det kan vidare ligga nära till hands att göra en jämförelse med ersättningsrätten när det är fråga om expropriation som berör andra boendeformer. Här kan t.ex. nämnas det 25-procentiga påslag på löseskillingen som ska göras när det gäller bl.a. fastigheter och bostadsrätter som exproprieras (4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen). Påslaget är avsett som kompensation för subjektiva värden som går förlorade i och med expropriationen, t.ex. affektionsvärden eller andra värden i form av en stark koppling till fastigheten (prop. 2009/10:162 s. 66 f.). Även en bostadshyresgäst kan naturligtvis tillmäta sitt hem starka värden och ha ett beaktansvärt intresse av att inte tvångsvis behöva flytta. Någon ersättning

för sådana förlorade värden betalas emellertid inte enligt nuvarande ersättningsregler, eftersom hyresrätten inte anses ha något kapitalvärde som ett påslag kan beräknas på.

Mot denna bakgrund finns det skäl att överväga om bostadshyresgästers rätt till ersättning vid expropriation och andra sådana förfoganden bör stärkas.

### *Uppdraget*

Med utgångspunkten att ett starkt bostadssocialt skydd bör gälla ska utredaren överväga om ersättningsrätten bör utökas för en hyresgäst som förlorar sin bostadshyresrätt till följd av expropriation eller annat sådant förfogande. Utredaren ska särskilt överväga hur den tillkommande ersättningen i så fall bör beräknas. Utöver andra möjliga alternativ kan övervägas

- ersättning enligt någon form av schablon, och
- ersättning för den hyreshöjning som blir följden av expropriationen (eventuellt under en övergångstid).

Utredaren ska föreslå de författningsändringar som övervägandena föranleder.

### **Övrigt som ska beaktas**

Expropriationslagens ersättningsbestämmelser är tillämpliga inom ramen för ett flertal lagar om bl.a. markåtkomst. Utredaren ska överväga om de ändrade regler som föreslås bör vara tillämpliga i samtliga dessa fall samt föreslå de författningsändringar som övervägandena föranleder.

Utredaren ska vidare särskilt uppmärksamma behovet av övergångsbestämmelser. Förekommande sådana bestämmelser ska utformas med beaktande av bostadssociala skäl och önskemålet att de nya reglerna kan tillämpas så snart som det är möjligt utan att t.ex. rättssäkerhetsaspekter åsidosätts.

Utöver de frågor som anges i denna promemoria får utredaren även ta upp andra näraliggande frågor som aktualiseras under arbetet, om det finns utrymme för det inom den angivna tiden. I uppdraget ingår dock inte skattefrågor.

Utredaren ska, i den utsträckning det bedöms vara påkallat, inhämta synpunkter från berörda myndigheter och organisationer, däribland Trafikverket och Sveriges Kommuner och Landsting, samt andra intressenter.

Konsekvenserna av de bedömningar och förslag som lämnas ska belysas allsidigt. Vid utarbetandet av konsekvensutredningen ska 6–8 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning tjäna som vägledning.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 mars 2016.

# Utredarens alternativa lagförslag

## Alternativt förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719)

Härigenom föreskrivs att det i expropriationslagen (1972:719) ska införas en ny paragraf, 4 kap. 3 §, av följande lydelse:

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **4 kap.**

#### **3 §**

*Som övrig skada enligt 1 § första stycket ersätts också*

*1. förhöjd boendekostnad till följd av expropriationen, i den utsträckning det finns särskilda skäl för ersättning med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden i orten med omgivning, och*

*2. förlust som vid expropriation av bostadsrätt uppkommer för bostadsrättshavare på grund av regeln i 6 kap. 18 § tredje stycket.*

*Om en nyttjanderätt till bostad upphör på grund av expropriationen ska i stället för vad som sägs i 1 § andra stycket*

*ersättning utgå för hyresrätt med belopp motsvarande avtalad hyra för sex månader och för arrenderätt med belopp motsvarande avtalad arrendeavgift för sex månader till den del avgiften får anses avse nyttjandet av bostaden. Upphör ett bostadsarrende, ska ersättningen bestämmas till avtalad arrendeavgift för sex månader.*

*Betalas ersättning för nyttjanderätt enligt andra stycket ska motsvarande belopp dras av från den ersättning som enligt 1 § andra stycket tillkommer fastighetens ägare. Detta gäller dock inte när fastighetsägaren själv bor i fastigheten.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för expropriationsersättningen om tillståndet till expropriation meddelats före ikraftträdandet. Ska expropriationslagen tillämpas vid inlösen enligt annan lag, gäller följande. Vid inlösen enligt 31 kap. 16 eller 17 § miljöbalken ska äldre bestämmelser tillämpas om tillstånd till vattenverksamhet sökts före ikraftträdandet. Vid inlösen på grund av förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) och anläggningslagen (1973:1149) ska äldre bestämmelser tillämpas om förrättning sökts före ikraftträdandet. Vid inlösen enligt minerallagen (1991:45) ska äldre bestämmelser tillämpas om bearbetningskoncession har beviljats före ikraftträdandet. I andra fall ska äldre bestämmelser tillämpas om talan om inlösen väckts före ikraftträdandet.

## Författningskommentar till utredningens alternativa förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719)

### 4 kap. 3 §.

*Som övrig skada enligt 1 § första stycket ersätts också*

*1. förhöjd boendekostnad till följd av expropriationen, i den utsträckning det finns särskilda skäl för ersättning med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden i orten med omgivning, och*

*2. förlust som vid expropriation av bostadsrätt uppkommer för bostadsrättshavare på grund av regeln i 6 kap. 18 § tredje stycket.*

*Om en nyttjanderätt till bostad upphör på grund av expropriationen ska i stället för vad som sägs i 1 § andra stycket ersättning utgå för hyresrätt med belopp motsvarande avtalad hyra för sex månader och för arrenderätt med belopp motsvarande avtalad arrendeavgift för sex månader till den del avgiften får anses avse nyttjandet av bostaden. Upphör ett bostadsarrende, ska ersättningen bestämmas till avtalad arrendeavgift för sex månader.*

*Betalas ersättning för nyttjanderätt enligt andra stycket ska motsvarande belopp dras av från den ersättning som enligt 1 § andra stycket tillkommer fastighetens ägare. Detta gäller dock inte när fastighetsägaren själv bor i fastigheten.*

Paragrafen, som upphävdes i sin ursprungliga lydelse år 2010, innehåller nu den alternativa lagtext som behandlats i allmänmotiveringen (avsnitt 11 och 12).

Första stycket motsvarar den lagtext som föreslagits i första hand. Rörande dess tillämpning kan väsentligen hänvisas till vad som sagts i författningskommentaren till förstahandsalternativet. Att märka är emellertid att de närmast ideella olägenheter som en flyttning från en fastighet kan medföra för en hyresgäst eller en arrendator ska kompenseras genom den nya regeln i paragrafens andra stycke. Första stycket tar bara sikte på ekonomisk förlust, som ersätts efter en skälighetsbedömning.

Andra stycket innehåller en särskild regel om ersättning till nyttjanderättshavare, närmast för den icke ekonomiska skada som en flyttning från tidigare bostad innebär. Den utgör alltså en liknande kompensation för mistat boende- och eventuellt affektionsvärde som en villaägare får genom påslaget på löseskillingen. Ersättningen ska uppgå till ett schablonbelopp, motsvarande sex månaders hyra, respektive sex månaders arrendeavgift för jordbruksarrende i den mån den belöper på bostaden, eller sex måna-

ders bostadsarrende. Regeln ska gälla oberoende av läget på bostadsmarknaden och utan någon skälighetsbedömning. När det gäller bestämmandet av boendevärdet för en gårdsarrendator kan en jämförelse ske med hyresläget på orten beträffande motsvarande fastigheter. Eftersom expropriation av bostadshus lär vara ovanligt – enligt regeln i 2 kap. 12 § ska ju sådana ingrepp helst undvikas<sup>1</sup> – torde inte problemet uppkomma så ofta.

Enligt tredje stycket ska den ersättning som utgår på grund av andra stycket dras av från det påslag om 25 % på löseskillingen som utgår enligt 4 kap. 1 § andra stycket. Det är bara påslaget som reduceras, inte den del av löseskillingen som motsvarar marknadsvärdet – om någon gång ett så stort avdrag skulle bli aktuellt. Undantag sker dock för fallet när expropriationen avser en fastighet där ägaren själv bor – i en tvåfamiljsvilla, i ett hus med flera uthyrda lägenheter eller när flera enfamiljshus finns på t.ex. en arrendefastighet och ägaren bebor det ena. I så fall mister också ägaren ett boendevärde. I detta läge kommer alltså den sammanlagda expropriationsersättningen att omfatta både löseskillingen med påslag och schablonersättningen till en eller flera hyresgäster, vartill kommer ersättning för övrig skada – t.ex. flyttningkostnader – enligt 4 kap. 1 § första stycket tredje meningen. Undantagsregeln i sista meningen gäller över huvud taget inte när fastigheten ägs av en juridisk person, även om denna är ett aktiebolag där enda aktieägaren bor i fastigheten.

## Övergångsregel

*Se förstahandsalternativet.*

---

<sup>1</sup> Jfr Dahlsjö, Hermansson & Sjödin, a.a. s. 142.