

Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser?

*Delbetänkande
av Utredningen om expropriationsersättning*

Stockholm 2007



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2007:29

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22739-8
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 20 december 2005 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen (1972:719). Till särskild utredare förordnades fr.o.m. den 1 januari 2006 ordföranden i Arbetsdomstolen Carina Gunnarsson.

Som sakkunniga att biträda utredningen förordnades fr.o.m. den 13 februari 2006 kanslirådet Jan Josefsson (Justitiedepartementet), departementssekreteraren Monica Lagerqvist Nilsson (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet numera Miljödepartementet) samt rättssakkunnige Anders Naucmér (Näringsdepartementet). Anders Naucmér entledigades fr.o.m. den 16 juni 2006 och rättssakkunnige Pontus Söderström (Näringsdepartementet) förordnades som sakkunnig från samma dag.

Att som experter biträda utredningen förordnades fr.o.m. den 13 februari 2006 civilingenjören Anne-Sophie Arbegard (Svenska Kraftnät), chefsjuristen Fredrik Bonde (Lantbrukarnas Riksförbund), fastighetsrådet Anders Dahlsjö (Svea hovrätt), civilingenjören Gudrun Jonsson-Glans (Vägverket), enhetschefen Barbro Julstad (Lantmäteriverket), förbundsjuristen Agneta Lefwerth (Sveriges Kommuner och Landsting), bolagsjuristerna Birgitta Mökjas (IT-Företagen) och Christer Rudén (Svensk Energi), chefsjuristen Rune Thomsson (Fastighetsägarna Sverige) samt lagmannen Jan Warén (Halmstads tingsrätt). Den 23 februari 2006 förordnades som expert advokaten Frederik Treschow (Sveriges Jordägareförbund). Anne-Sophie Arbegard entledigades fr.o.m. den 16 juni 2006 och i hennes ställe förordnades chefsjuristen Bertil Persson (Svenska Kraftnät).

Till utredningens sekreterare förordnades den 11 mars 2006 hovrättsassessorn Susanna Pålsson Helander.

Utredningen antog namnet Utredningen om expropriationsersättning (Ju 2005:17).

Den 8 februari 2007 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv till utredningen (dir. 2007:16). Enligt tilläggsdirektivet förlängdes tiden för uppdraget. Förlängningen innebär att de delar av uppdraget som skall redovisas i ett delbetänkande skall utredaren redovisa senast den 1 maj 2007.

Utredningen om expropriationsersättning får härmed överlämna sitt delbetänkande Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser? (SOU 2007: 29).

Betänkandet omfattar de delar av utredningsuppdraget som avser undersökning av hur expropriationslagens ersättningsbestämmelser tillämpas vid dels expropriation, dels andra slag av tvångsförfaranden och hur ersättningen bestäms i sådana fall där reglerna i expropriationslagen kan antas ha indirekt verkan. Arbetet fortsätter nu med övriga delar av uppdraget.

Stockholm i maj 2007

Carina Gunnarsson

/Susanna Pålsson Helander

Innehåll

Förkortningar	9
1 Utredningens uppdrag och arbete	11
1.1 Uppdraget.....	11
1.2 Uppdragets genomförande.....	12
1.3 Betänkandets disposition.....	12
2 Gällande rätt	15
2.1 Egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen	15
2.1.1 Regeringsformen	15
2.1.2 Europakonventionen	16
2.2 Expropriationslagen.....	17
2.2.1 Historik.....	17
2.2.2 Expropriationsändamålen.....	22
2.2.3 Ersättningsreglerna i expropriationslagen.....	31
2.3 Andra tvångsförfoganden.....	40
2.3.1 Plan- och bygglagen.....	40
2.3.2 Fastighetsbildningslagen	43
2.3.3 Anläggningslagen.....	47
2.3.4 Ledningsrättslagen.....	49
2.3.5 Miljöbalken	50
2.3.6 Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet	54
2.3.7 Väglagen	54
2.3.8 Lagen om byggande av järnväg	55
2.3.9 Minerallagen.....	57

2.3.10 Lagen om vissa torvfyndigheter	58
2.3.11 Lag om kulturminnen m.m.....	59
2.3.12 Några ytterligare lagar	60
3 Utveckling	65
3.1 Inledning.....	65
3.2 Allmänt om företag med statligt ägande.....	66
3.3 Byggnadsfrågor och bostadsförsörjning.....	67
3.4 Naturvård och miljö.....	68
3.4.1 Inledning.....	68
3.4.2 Olika former för skydd av skog m.m.....	69
3.5 Vägar och järnvägar	72
3.6 Energi och kraft.....	73
3.7 Elektronisk kommunikation	78
3.8 Mineralnäring.....	82
4 Kartläggning av hur expropriationslagens ersättningsbestämmelser tillämpas	85
4.1 Inledning.....	85
4.2 Expropriationstillstånd	86
4.3 Ersättningsmål i fastighetsdomstolarna	87
4.4 Förrättningar enligt ledningsrättslagen.....	96
4.5 Praxis	98
4.6 Redovisning av enkät	105
4.6.1 Inledning.....	105
4.6.2 Vilka är parter?	106
4.6.3 Vilka typer av markåtkomst och intrång förekommer?	106
4.6.4 Omfattningen.....	109
4.6.5 Hur bestäms ersättningen?.....	113
4.6.6 Skillnader	122
4.6.7 Förändringar sedan år 1973	124

4.6.8	Synpunkter i fråga om ersättningsnivåerna.....	125
4.7	Redovisning av intervjuer	127
4.7.1	Förhandlingarna.....	128
4.7.2	Exempel på aktuell verksamhet.....	131
4.7.3	Några förändringar sedan år 1973.....	131
4.7.4	Övergripande synpunkter	132
5	Allmänna slutsatser	135
5.1	Inledning.....	135
5.2	Vid vilka slag av tvångsförfoganden används expropriationslagens ersättningsbestämmelser oftast?	136
5.3	Utgörs parterna av offentliga eller privata rättssubjekt?	137
5.4	Frivilliga överenskommelser	138
5.5	Förändringar sedan expropriationslagens tillkomst – vilka och orsakerna till dem.....	139
5.6	Några ytterligare synpunkter med anknytning till expropriationslagens ersättningsbestämmelser.....	141
	Särskilt yttrande	143
	Bilagor	
1	Kommittédirektiv 2005:147	145
2	Tilläggsdirektiv 2007:16.....	151
3	Regeringens beslut om expropriationstillstånd år 1974–2002.....	153
4	Enkät.....	157
5	Förteckning över intressenter som har tillställts enkäten ...	161
6	Förteckning över intressenter som har svarat på enkäten...	163
7	Förteckning över intervjupersoner	165

Förkortningar

a.a.	anfört arbete
a.prop.	anförd proposition
a.s.	anförd sida
bet.	betänkande
dir.	direktiv
EES	Europeiska ekonomiska samarbetsområdet
EG	Europeiska gemenskapen
EU	Europeiska unionen
GSM	Global System for Mobile Communication
IT	informationsteknik
Ju	Justitiedepartementet
kap.	kapitel
KTH	Kungliga tekniska högskolan, dvs. Tekniska högskolan i Stockholm
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I
prop.	proposition
RB	rättegångsbalken
RF	regeringsformen
RH	Rättsfall från hovrätterna
rskr.	riksdagsskrivelse
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
3GIS	3G Infrastructure Service Aktiebolag
UMTS	Universal Mobile Telecommunications System

1 Utredningens uppdrag och arbete

1.1 Uppdraget

Regeringen beslutade den 20 december 2005 att tillsätta en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av expropriationslagens ersättningsregler (dir. 2005:147, se bilaga 1). Enligt direktiven ingår sammanfattningsvis i utredarens uppdrag att undersöka hur ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen tillämpas i praktiken och att bedöma om de leder till rimliga resultat och är lämpligt utformade. Om utredaren finner att reglerna i något avseende bör ändras, skall utredaren föreslå de författningsändringar som behövs.

Enligt direktiven skall översynen omfatta såväl frågor om ersättning vid expropriation som frågor om ersättning vid andra tvångsförfoganden där expropriationslagens ersättningsbestämmelser i dag skall tillämpas.

I direktiven ges följande närmare beskrivning av uppdraget i den del som avser att undersöka hur ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen tillämpas i praktiken. I uppdraget ingår att undersöka den praktiska tillämpningen vid dels expropriation, dels andra slag av tvångsförfoganden. I uppdraget ingår även att undersöka hur ersättning bestäms i sådana fall där reglerna i expropriationslagen kan antas ha en indirekt inverkan på ersättningen, t.ex. vid överlåtelse av egendom där tvångsförfogande annars hade kunnat aktualiseras.

Utredaren skall i sin undersökning belysa vid vilka slag av förfoganden som ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen oftast kommer till användning och om parterna i dessa fall utgörs av offentliga eller privata rättssubjekt. Vidare skall utredaren belysa förekomsten av frivilliga uppgörelser om ianspråktaganden av egendom i fall där tvångsförfogande annars hade kunnat aktualiseras och om det föreligger någon skillnad i ersättningsnivåerna mellan ianspråktaganden som grundas på avtal respektive beslut av myndighet eller domstol samt, om det föreligger någon skillnad i

ersättningsnivåerna, orsaken till den. Utredaren skall också söka ta reda på om det har skett några förändringar sedan expropriationslagens tillkomst i fråga om de nu nämnda förhållandena och, om så är fallet, belysa vilka förändringar som har skett och orsaken till dem.

Enligt direktiven skall utredaren redovisa sin undersökning i ett delbetänkande senast den 31 januari 2007. Genom tilläggsdirektiv (dir. 2007:16, se bilaga 2), beslutade av regeringen den 8 februari 2007, ändrades tidpunkten för redovisningen av dessa delar av uppdraget till den 1 maj 2007. Enligt de ursprungliga direktiven skall uppdraget i övriga delar redovisas senast den 31 juli 2007.

1.2 Uppdragets genomförande

Utredningen hade sitt första sammanträde med sakkunniga och experter den 27 april 2006 och har därefter haft sex sammanträden.

Utredaren och sekreteraren har vid olika tillfällen sammanträffat och diskuterat frågor med anknytning till utredningsuppdraget med företrädare för Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), IT-bolagen, Svensk Energi, Svenska Kraftnät och Sveriges Jordägareförbund. Utredaren och sekreteraren har vidare deltagit i Domstolsverkets konferens för fastighets- och miljöråd och i samband därmed getts tillfälle att diskutera utredningsuppdraget med deltagarna i konferensen.

I syfte att få fram ett underlag för att belysa frågorna i utredningsuppdraget har en enkätundersökning genomförts. Enkäten tillställdes 54 myndigheter, kommuner, organisationer, företag, advokater och fastighetsvärderingsbolag (se bilagorna 4 och 5). Även utredningens 11 experter har beretts tillfälle att svara på enkäten. Vidare har vid sju olika tillfällen intervjuer genomförts gruppvis med företrädare för vissa myndigheter och organisationer m.m. (se bilaga 7).

1.3 Betänkandets disposition

Efter de inledande avsnitten innehåller betänkandet i kapitel 2 en redogörelse för gällande rätt. Den utveckling som har skett inom områden som bedöms ha särskild betydelse för de frågor som omfattas av utredningen behandlas i kapitel 3. I kapitel 4 redovisas

resultaten av den undersökning som har genomförts för att kartlägga hur expropriationslagens ersättningsbestämmelser tillämpas. Det avslutande kapitlet, kapitel 5, innehåller en sammanfattande redovisning av den undersökning som har gjorts.

2 Gällande rätt

2.1 Egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen

2.1.1 Regeringsformen

Grundlagens bestämmelser om skydd för egendomsrätten finns i 2 kap. 18 § regeringsformen (RF) som har följande lydelse.

Varje medborgares egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom skall vara tillförsäkrad ersättning för förlusten. Sådan ersättning skall också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen skall bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Alla skall ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan.

Rätten till ersättning finns i paragrafens andra stycke. Ersättningsrätten innebär att den drabbade skall hållas skadeslös och att inte enbart symboliska belopp skall betalas ut. Vidare skall ersättningen bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Grundlagsregeln innebär att allmän lag inte får stiftas i strid med det skydd för egendomsrätten som bestämmelsen ger. Grundlagsregeln har emellertid även betydelse för tolkning av oklara lagregler. När sådana regler saknas är det också möjligt att den åberopas och tillämpas i det enskilda fallet.¹

¹ Se lagrådets yttrande i prop. 1997/98:45 bilaga 1 s. 17.

Bestämmelsen fick sin nuvarande lydelse i samband med att den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) införlivades i svensk rätt.²

2.1.2 Europakonventionen

Europakonventionen är från år 1950 och ratificerades av Sverige år 1952. Den trädde i kraft den 3 september 1953. Europakonventionen gäller som lag i Sverige sedan den 1 januari 1995.³ Samtidigt upptogs i 2 kap. 23 § RF en bestämmelse om att lag eller annan föreskrift inte får meddelas i strid med Sveriges åtaganden på grund av Europakonventionen.

Artikel 1 i första tilläggsprotokollet från den 20 mars 1952 innehåller ett skydd för äganderätten. I artikeln föreskrivs att varje fysisk eller juridisk person skall ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkkrättens allmänna grundsatser. Artikeln innehåller vidare ett undantag som anger att skyddet för egendom inte inskränker en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att tillförsäkra betalning av skatter och andra pålagor.

Av praxis från den europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna (Europadomstolen) framgår att artikeln bör tolkas som att den innehåller tre regler: i den första fastslås principen att egendom skall respekteras, i den andra uppställs villkoren för att någon skall få berövas sin egendom och i den tredje behandlas frågan om hur ägarens rätt att utnyttja sin egendom får begränsas. De tre reglerna är emellertid inte helt fristående: den andra och tredje regeln måste alltid tolkas i ljuset av den första regelns allmänna princip. Detta klargjordes först i fallet *Sporrong och Lönnroth mot Sverige*⁴ och har senare upprepats i flera avgöranden.

Europakonventionen, liksom grundlagens bestämmelse om skydd för egendomsrätten, tillförsäkrar varje fysisk eller juridisk person rätt till respekt för sin egendom och bygger på att det görs en

² Jfr prop. 1993/94:117 s. 13 f. och 48 f.

³ Lagen (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, prop.1993/94:117.

⁴ *Sporrong och Lönnroth mot Sverige*, dom den 23 september 1982, serie A nr 52.

avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt att rimlig balans uppnås däremellan. I fallet James m.fl. mot Storbritannien⁵ klargjorde Europadomstolen att vid avgörandet av om ingreppet är proportionerligt skall hänsyn tas till om den enskilde tillerkänns ersättning och i övrigt till de omständigheter under vilka ingreppet sker. Det krävs inte att full ersättning lämnas under alla förhållanden.

2.2 Expropriationslagen

2.2.1 Historik⁶

Äldre lag

Bestämmelser om rätt för det allmänna att tvångsvis ta mark i anspråk för allmänt ändamål fanns redan i 1734 års lag⁷. Expropriationsrätten har sedan vidareutvecklats fram till den nu gällande expropriationslagen (1972:719) som trädde i kraft den 1 januari 1973.

Den första självständiga expropriationsförfattningen var 1845 års förordning om jords eller lägenhets avstående för allmänt behov. Förordningen innehöll bl.a. en föreskrift om att ersättning för expropriation skulle utgå med 50 procents förhöjning av egendomens värde. Denna bestämmelse avskaffades redan genom 1866 års expropriationsförordning som ersatte den äldre förordningen. Enligt 1866 års expropriationsförordning skulle uppskattningen av löseskillingen ske ”efter vad jord eller lägenhet av lika beskaffenhet och godhet i orten högst gäller”. Denna regel bibehölls fram till dess att 1917 års expropriationslag trädde i kraft.

1917 års expropriationslag

I motiven till 1917 års lag framhölls att bestämmelserna i 1866 års förordning gav intryck av att expropriationsersättningen snarare borde bestämmas för högt än för lågt. Man föreslog nu att expropriationsersättningen borde utgöra just så mycket att den enskildes förmögenhet efter expropriationen var lika stor som den skulle ha varit om någon expropriation inte hade kommit till stånd. De ursprungliga ersättningsreglerna i 1917 års lag formulerades på det

⁵ James m.fl. mot Storbritannien, dom den 21 februari 1986, serie A nr 98.

⁶ Se betänkandet Presumptionsregeln i expropriationslagen (SOU 1996:45) s. 27–31.

⁷ 25 kap. 1 § byggningsbalken i 1734 års lag reglerade att mark för landsväg tvångsvis kunde tas i anspråk mot fyllnad från kronan i åker och äng.

sättet att löseskilling skulle utgå med belopp som svarade mot fastighetens fulla värde. Vid expropriation av del av fastighet skulle full ersättning betalas för skada eller intrång som genom expropriationen eller den exproprierade delens användande vållades på eventuellt återstående del av exproprierad fastighet. Uppstod i annat avseende skada för fastighetens ägare genom expropriationen skulle även sådan skada fullt ersättas.⁸

1949 års lagändring

Eftersom erfarenheterna av tillämpningen av de ursprungliga reglerna i 1917 års lag visade att det ofta dömes ut för höga ersättningar i expropriationsmålen gjordes år 1949 en översyn av ersättningsreglerna. Vad gäller metoderna för att komma till rätta med de fall då ersättningarna blev för höga avvisade departementschefen först tanken på att i lagen föreskriva att expropriationsersättningen skulle motsvara ett skäligt värde på fastigheten. Å andra sidan uttalades att anknytningen till begreppet fastighetens ”fulla” värde inte borde bibehållas eftersom det antogs att den tydliga tendensen till för höga ersättningar kunde ha föränletts av detta uttryck. Avsikten med en sådan ändring skulle dock inte vara att göra något avsteg från den tidigare principen att fastighetens värde skulle ersättas i sin helhet. Lagrådet uttalade emellertid betänkligheter mot att i lagtexten utesluta orden ”fulla” och ”full” eftersom det skulle kunna framkalla föreställningen att meningen inte längre var att ersättningen skulle utgå till fullo. I anledning härav uttalade departementschefen att han ansåg att en nyredigering av lagbestämmelserna borde vara till nytta främst som ett medel att eliminera sådana övervärden som enligt en bestämd allmän uppfattning dittills ofta ingått i expropriationsersättningen. För att detta syfte inte skulle motverkas borde bestämningen av att värdet skall vara ”fullt” tas bort ur lagtexten. Bestämningen ansågs inte nödvändig för att upprätthålla principen att ersättningen skulle motsvara det verkliga värdet.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts ändrades 7 § i 1917 års lag på det sättet att uttrycken ”fastighetens fulla värde”, ”full ersättning” och ”fullt ersättas” byttes ut mot uttrycken, ”fastighetens värde”, ”ersättning” och ”ersättas”. Det tillades också att löseskillingen skulle bestämmas ”med hänsyn till ortens pris och fastighetens avkastning”.

⁸ 7 § lagen (1917:189) om expropriation.

Ersättningsreglerna kvarstod i huvudsak oförändrade fram till dess 1917 års lag ändrades genom ikraftträdandet av den nu gällande expropriationslagen.

1971 års lagändring

Bakgrunden vid tillkomsten av expropriationslagen som trädde i kraft den 1 januari 1973 var som framgick att flera lagändringar genomförts i syfte att motverka en sådan tillämpning av ersättningsreglerna som skulle leda till överkompensation. Trots detta anfördes från flera håll att expropriationsersättningarna även med tillämpning av 1949 års regler ofta bestämdes till högre belopp än vad som ansågs skäligt. Bl.a. från kommunalt håll fanns en utbredd uppfattning att expropriation var en ekonomiskt ofördelaktig förvärvsform. I vissa fall ledde detta till att kommunerna inriktade sin planering på områden som kunnat förvärfvas utan expropriation trots att andra områden skulle vara lämpligare från plansynpunkt.

Med anledning härav gjordes vid 1971 års reform en genomgripande översyn av ersättningsreglerna i expropriationslagen. Syftet med reformen var att dämpa markvärdestegringen och hindra att kommunerna vid expropriation för tätbebyggelseändamål skulle behöva ersätta sådana värden som har uppstått till följd av samhällets egna insatser och som har samband med tätbebyggelseutvecklingen. Reformen syftade vidare till att mer generellt göra det möjligt för den exproprierande att själv få tillgodogöra sig värdestegring som berott på hans egna insatser.

Det föredragande statsrådet anförde som bakgrund till reformen vissa allmänna synpunkter på hur ersättningsreglerna borde utformas. Han anförde inledningsvis följande i propositionen angående ändringar i expropriationslagen (prop. 1971:122 s. 165).

Som utgångspunkt för behandlingen av frågor om ersättningen vid expropriation har i förarbetena till Expropriationslagen uppställts den principen att expropriatens förmögenhetsställning efter expropriationen bör vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum. Å ena sidan kan expropriaten i enlighet härmed med fog kräva att inte bli drabbad av ekonomisk förlust till följd av att hans egendom behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse. Å andra sidan har den exproprierande ett lika befogat anspråk på att inte behöva betala för sådana värden som tillskapats genom hans egna insatser. Det finns inte någon anledning att tillämpa så generösa ersättningsregler att

expropriaten genom expropriationen och expropriationsändamålets genomförande gör ekonomisk vinning.

Statsrådet anförde vidare följande angående målsättningen för ersättningsreglernas utformning (prop. 1971:122 s. 166).

Höga expropriationsersättningar är ogynnsamma från allmän synpunkt inte bara därigenom att de medför stora påfrestningar på den exproprierades ekonomi och leder till ovidkommande hänsyn i planerings-sammanhang. De får också återverkningar i fråga om den allmänna prisnivån på mark och bidrar till att skruva upp denna på ett från samhällsekonomisk synpunkt olyckligt sätt. I den mån höga markvärden grundas på spekulation i ökad avkastning på grund av förväntad ändrad markanvändning försvåras också ett rationellt utnyttjande av marken för jord- och skogsbruk eller liknande ändamål i dagsläget. Markvärdestegringen, särskilt i och i närheten av tätorterna, har länge utgjort ett allvarligt problem som det har varit svårt att komma till rätta med. Mot bakgrund härav är det minst sagt otillfredsställande om ersättningar vid expropriation bestäms på ett sätt som innebär att denna värdestegring inte bara godtas utan t.o.m. uppmuntras. Det finns i stället anledning att försöka utforma expropriationsreglerna så att de dämpar markvärdestegringen. Denna beror till stor del på förväntningar om sådan ändring i fråga om markens användning som leder till att dess avkastning ökar. Dessa ändringar är till stor del avhängiga av det allmännas insatser med planering o.d. Stora fördelar skulle vinnas om ersättningsreglerna kunde ges sådan utformning att möjligheterna att få ersättning för detta slags förväntningsvärde går förlorade. Över huvud taget är det ett angeläget önskemål att den exproprierande vid expropriation för allmänt ändamål inte skall behöva ersätta värden som har uppstått till följd av samhällets egna insatser.

Statsrådet pekade vidare på betydelsen av kommunernas markpolitik och anförde följande (prop. 1971:122 s. 167).

En förutsättning för att ersättningsreglerna i expropriationslagen skall ge expropriaten full ersättning utan att kommunen för den skall tvingas ersätta några förväntningsvärden är att reglerna får ett starkt inflytande på prisbildningen i den fria marknaden. För detta fordras i sin tur att expropriation vid en realistisk bedömning framstår som ett alternativ man måste räkna med. Här för krävs att kommunerna bedriver en framsynt och effektiv markpolitik. En sådan politik bör givetvis i första hand genomföras genom frivilliga förvärv. Expropriationsmöjligheten bör dock tillgripas när det inte går att på annat sätt komma över marken till ett pris som svarar mot den ersättning som skulle bli bestämd vid tillämpningen av de föreslagna ersättningsreglerna.

Mot bakgrund av de här återgivna synpunkterna vidtogs väsentliga förändringar i förhållande till tidigare bestämmelser om expropriationsersättning (se avsnitt 2.2.3).

Ds Bo 1984:2

Expropriationslagens ersättningsbestämmelser har sedan tillkomsten inte varit föremål för några större förändringar. I en departementspromemoria Expropriationsersättning (Ds Bo 1984:2) föreslog man ändringar som hade samband med förslaget till plan- och bygglag (1987:10). Förslaget innebar att expropriationslagens värderingsregler skulle anpassas till det synsätt som låg bakom förslaget om genomförandetid för detaljplaner enligt plan- och bygglagen. I promemorian föreslogs också bestämmelser om värdeutjämning mellan fastigheter inom detaljplaneområden när mark för allmänt ändamål löses in. Förslaget innebar att hela 4 kapitlet i expropriationslagen redigerades om, att flera begrepp som används i expropriationsrättsliga sammanhang definierades i lagtexten samt att praxis i vissa fall kodifierades. Förslaget ledde inte till någon lagstiftning på annat sätt än att några mindre tillägg och ändringar gjordes i expropriationslagen år 1987 i samband med tillkomsten av plan- och bygglagen.

Markersättningsutredningen

Markersättningsutredningen (Ju 1994:10) tillsattes 1994 med uppdrag att utvärdera och göra en översyn av den s.k. presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen som utgör ett undantag från huvudregeln att ersättning skall lämnas för marknadsvärdet av mistad mark. I mars 1996 överlämnade utredningen betänkandet *Presumtionsregeln i expropriationslagen* (SOU 1996:45). Utredningen kom fram till att presumtionsregeln borde finnas kvar men att ett undantag borde införas från huvudregeln att ersättning inte utgår för förväntningsvärden. Utredningen föreslog ett nytt andra stycke i 4 kap. 3 § expropriationslagen som innebar att första stycket i nämnda lagrum inte skulle tillämpas beträffande värdesteoringar som var att hänföra till täkt av jordarter som avsågs i den numera upphävda 18 § naturvårdslagen (1964:822). När det gäller privata exproprianter inom verksamheter som det allmänna tidigare bedrivit kom

utredningen fram till att det inte var självklart att privata rättssubjekt skulle få åberopa presumtionsregeln och åtnjuta samma ställning som ett allmänt rättssubjekt. Eftersom expropriationslagen emellertid inte i övrigt innehåller någon särreglering av de fall där ett privat rättssubjekt exproprierar ansåg utredningen att en eventuell förändring borde göras i ett större sammanhang och föreslog därför ingen ändring. Utredningen hade vidare i uppdrag att granska om principen att markägaren enligt presumtionsregeln har bevisbördan för att konstaterad markvärdestegring beror på annat än förväntningsvärden uppfyller de krav på rättssäkerhet som bör ställas. Utredningen föreslog att denna bestämmelse i 4 kap. 3 § expropriationslagen borde upphävas och att i stället den exproprierande, som är den som vill åtnjuta de positiva effekterna av regeln, skulle ha bevisbördan för att värdeökningen beror på förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt.

Inget av Markersättningsutredningens förslag har lett till någon ändring av expropriationslagen.

2.2.2 Expropriationsändamålen

Inledning

Enligt 1 kap. 1 § expropriationslagen får fastighet, som tillhör annan än staten, tas i anspråk genom expropriation enligt expropriationslagen med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Genom expropriation får även särskild rätt till fastighet upphävas eller begränsas, om rättigheten tillkommer annan än staten.

Denna paragraf innehåller bl.a. bestämmelser om föremålet för expropriation. Med termen expropriation avses i expropriationslagen hela det förfarande som inleds med ansökan om expropriationstillstånd och som fortsätter med tillståndsgivningen, rättegången vid fastighetsdomstol (och vid eventuell fullföljd – hovrätt och Högsta domstolen) samt betalning av expropriationsersättningen. Expropriationen fullbordas i allmänhet genom att expropriationsersättningen nedsättes eller i vissa fall utbetalas direkt till ersättningsberättigad (6 kap. 9 § expropriationslagen).

Rätt att exproprierar har i princip vem som helst. Det finns dock en generell begränsning av vilka rättssubjekt som kan få expropriationstillstånd. Enligt 2 kap. 12 § andra stycket expropriationslagen får expropriation till förmån för annan än staten, kommun,

landstingskommun eller kommunalförbund ske endast om den exproprierande på betryggande sätt kan svara för att den exproprierade egendomen användes för avsett ändamål. Syftet med detta lagrum är att undvika att enskilt rättssubjekt missbrukar rätten till expropriation.

Expropriationsändamålen

I expropriationslagens andra kapitel anges de ändamål för vilka expropriation får ske. Paragrafernas huvudinnehåll kan sammanfattas i följande uppställning.

- Tätbebyggelse (1 §)
- Samfärdsel och transport (2 §)
- Drivkraft, vatten och avlopp m.m. (3 §)
- Näringsverksamhet (4 §)
- Skydds- och säkerhetsområden (5 §)
- Försvarsändamål (6 §)
- Ändring av riksgränsen (6 a §)
- Vanskött egendom (7 §)
- Allmän fiskevård (7 a §)
- Kulturella ändamål (8 §)
- Naturvård och friluftsliv (9 §)
- Verksamhet som staten eller kommun har att tillgodose m.m. (10 §)
- Värdestegringsexpropriation (11 §)
- Allmän behovs- och lämplighetsprövning (12 §)

Tätbebyggelse

Expropriation får, enligt 2 kap. 1 § första stycket expropriationslagen, ske 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.

Inom tätbebyggt område får, enligt 2 kap. 1 § tredje stycket expropriationslagen, expropriation ske endast om det med skäl kan antas att marken eller utrymmet inom överskådlig tid kommer att

beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller det med hänsyn till intresset av att främja ett planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över marken eller utrymmet.

Expropriationsändamålet tätbebyggelse kan således gälla mark för bostäder, kontor, industrier m.m. och kompletterande anläggningar som vägar och grönområden. Expropriation för tätbebyggelse är det ändamål som främst har åberopats av den exproprierande, dvs. normalt kommunen. Så mycket som 90 procent av antalet expropriationer har avsett tätbebyggelse.

Det bör påpekas när det gäller förhållandet mellan expropriationslagen och plan- och bygglagen att den som önskar lösa mark i vissa situationer kan välja vägen för detta. Enligt plan- och bygglagen ges möjlighet att t.ex. lösa mark för bl.a. gator och parker. Sådan möjlighet finns också enligt fastighetsbildningslagen. Den möjlighet till expropriation som finns i 2 kap. 1 § expropriationslagen ger också möjlighet till specialiserad inlösen av sådan mark. Här bör dock observeras 2 kap. 12 § expropriationslagen, som bl.a. föreskriver att expropriationstillstånd inte skall meddelas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt. Detta får anses innebära att speciallag bör tillämpas framför den vidare och mer övergripande lagen på området.⁹

Samfärdsel och transporter

Enligt 2 kap. 2 § expropriationslagen får expropriation ske för att bereda utrymme för anläggning som tillgodoser allmänt behov av samfärdsel, transport eller annan kommunikation.

Med allmänna kommunikationsbehov avses vägar, järn- och spårvägar, flygplatser, hamnar, telekommunikationer och mobiltelefoni.

Det finns även annan lagstiftning som kan tillgodose intresset av att mark finns tillgänglig för dessa ändamål. Lagrummet innebär en dubbelreglering i förhållande till bl.a. väglagen, lagen om byggande av järnväg, plan- och bygglagen och ledningsrättslagen.

⁹ Se SOU 2004:7 s. 39.

Drivkraft, vatten och avlopp

Andra expropriationsändamål framgår av bestämmelsen i 2 kap. 3 § första stycket enligt vilken expropriation får ske för att tillgodose allmänt behov av elektrisk kraft eller annan drivkraft, vatten, värme eller likartad nyttighet eller av att bortföra eller oskadliggöra avloppsvatten eller annan orenlighet. I andra stycket samma paragraf anges att om ledning för nyttighet som avses i första stycket eller för avloppsvatten eller annan orenlighet skall ingå i ledningsnät av betydelse för riket eller för viss ort eller om intrånget av ledningen är ringa i jämförelse med nyttan därav, får expropriation ske även om allmänt behov av ledningen ej föreligger. Första stycket gäller inte sådant ianspråktagande av fastighet för tillgodogörande av vattenkraft eller för gruvsdrift som det finns bestämmelser om i annan lag. (De bestämmelser som här åsyftas är i första hand bestämmelserna i minerallagen (1991:45) och lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.)

Eftersom de olika expropriationsfallen inte är klart avgränsade från varandra kan expropriation för ledningsändamål ske även enligt andra lagrum främst då 2 kap. 2 och 4 §§ expropriationslagen.

Bland alternativa möjligheter till tvångsinlösen kan nämnas att rätt att dra ledningar kan fås med stöd av ledningsrättslagen som är tillämplig inte bara på ledningar för ändamål som avses i 2 kap. 3 § expropriationslagen. Även ledningar som behövs för de verksamheter som avses i bestämmelsen i 2 kap. 2 § expropriationslagen kan inrättas med stöd av ledningsrättslagen. En annan möjlighet är att genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen bilda servitut (jfr 5 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Enligt 7 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen får servitut som kan upplåtas till förmån för ett vattenföretag enligt 28 kap. 10 § miljöbalken, bildas genom fastighetsreglering endast om tillstånd till företaget har meddelats enligt miljöbalken (eller enligt vattenlagen (1983:291), eller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom företagets inverkan på vattenförhållandena.

Näringsverksamhet

Enligt 2 kap. 4 § första stycket expropriationslagen får expropriation ske för att bereda utrymme åt näringsverksamhet eller anläggning därför av större betydelse för riket eller orten eller för viss

befolkningsgrupp. Första stycket gäller inte sådant ianspråktagande av fastighet för gruvdrift som det finns bestämmelser om i annan lag.

Det kan vara fråga om expropriation för industrier, jord- och skogsbruk, rennäring, fiske och mineralutvinning dock inte för gruvdrift som regleras i minerallagen. Lokalisering av industrier är en sådan fråga som i regel hanteras genom kommunernas planering. Markåtkomst kan då ske i första hand genom frivilliga överlåtelse eller annars genom expropriation med stöd av 2 kap. 1 § (tätbyggnadsändamål). Möjlighet till expropriation bör därför föreligga som en sista utväg att lösa näringslivets markbehov.

Expropriation för näringsverksamhet är enligt en uppsats¹⁰ det ändamål som har flest privata expropriationsansökningar.

Skydds- och säkerhetsområden

Enligt 2 kap. 5 § expropriationslagen får expropriation ske för skydds- eller säkerhetsområde eller utrymme för särskild anordning, om området eller anordningen behövs till skydd mot naturhändelse som är menlig från allmän synpunkt, mot vatten- eller luftförorening eller mot menlig inverkan i övrigt från industri eller annan anläggning.

Med skyddsområde brukar man avse mark intill anläggning som själv kräver skydd, t.ex. en sjö som levererar vatten till ett vattenverk och därför måste skyddas mot föroreningar. Begreppet säkerhetsområde används för område kring anläggningar som medför fara av allmän art, t.ex. kärnkraftverk. I anslutning till trafikplatser kan man expropriera mark för t.ex. bullerskydd i form av vallar. I detta hänseende finns i vissa fall möjlighet att välja mellan 2 kap. 2 § och 5 § expropriationslagen för att få tillgång till erforderligt utrymme. De skyddsintressen som kan tillgodoses med stöd av 2 kap. 5 § expropriationslagen kan även tillgodoses genom bestämmelser utanför expropriationslagen. Plan- och bygglagen innehåller t.ex. bestämmelser som ger kommun rätt att lösa sådan mark (jfr 6 kap. 17 § plan- och bygglagen).

¹⁰ Tor Lindén, Expropriationsändamålen och regeringens praxis, Stockholms universitet, 1998, s. 21.

Försvarsändamål

Enligt 2 kap. 6 § expropriationslagen får expropriation ske för det militära försvaret eller för annat ändamål som är av särskild betydelse för totalförsvaret.

Mark för försvarsändamål kan avse bl.a. mark för lokaler, lagringsutrymmen och anläggningar för kommunikationer. Vid sidan av expropriationslagens bestämmelser finns andra möjligheter att ta i anspråk egendom för totalförsvarets behov. Förfogandelagen (1978:262) innehåller åtskilliga sådana bestämmelser. Lagen är dock tillämplig endast i situationer som är föranledda av krig eller krigsfara och då förfoganden sker bestäms ersättningen med stöd av speciella ersättningsbestämmelser i den lagen och inte med tillämpning av expropriationslagens regler.

Ändring av riksgränsen

Enligt 2 kap. 6 a § expropriationslagen får expropriation ske för att ge staten möjlighet att förfoga över mark eller annat utrymme som genom en förestående ändring av riksgränsen skall föras över till det andra landet.

Denna bestämmelse tillkom genom en lagändring år 1981 och bakgrunden var gränsregleringar mellan Sverige och Finland till följd av att Torne älvs läge hade förändrats.

Vanskött egendom

Enligt 2 kap. 7 § expropriationslagen får expropriation ske för att försätta eller hålla fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma.

För att expropriation skall kunna tillåtas med stöd av denna paragraf fordras att man kan konstatera dels brister på fastigheten, dels brister avseende ägarens person såvitt avser skötsel av fastigheten.

Allmän fiskevård

Enligt 2 kap. 7 a § expropriationslagen får expropriation ske för att tillgodose den allmänna fiskevården eller för vetenskapliga undersökningar och försök i fråga om fiske.

Bestämmelsen infördes genom en lagändring år 1981. På grund av bestämmelsen kan mark, vatten, fiske eller särskild rätt till fiske tas i anspråk genom expropriation för den allmänna fiskevården.

Kulturella ändamål

Enligt 2 kap. 8 § expropriationslagen får expropriation ske för att man ska kunna bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller märklig fast forn lämning eller bereda erforderligt utrymme däromkring.

Naturvård och friluftsliv

Enligt 2 kap. 9 § expropriationslagen får expropriation ske för att man skall kunna bevara område som nationalpark, naturreservat eller naturminne eller annars tillgodose väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv, om marken eller anläggningen är avsedd att hållas tillgänglig för allmänheten.

Föreskrifter och förbud som rör nationalparker, naturreservat och naturminnen kan utfärdas med stöd av miljöbalken. Ersättningsfrågorna och inlösen av mark regleras under sådana förhållanden i 31 kapitlet miljöbalken. När ersättning bestäms vid inlösen (och även vid restriktioner i viss utsträckning) tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Verksamhet som staten eller kommun har att tillgodose m.m.

Enligt 2 kap. 10 § expropriationslagen får, även i annat fall än som avses i 2 kap. 1–9 §§ expropriationslagen, expropriation ske för att tillgodose behov av utrymme för byggnad, lokal eller annan anläggning för verksamhet som staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund har att tillgodose eller som annars är av väsentlig betydelse för riket eller orten eller för viss befolkningsgrupp.

Denna paragraf ger möjlighet att expropriera för en rad ändamål som inte täcks av bestämmelserna i 2 kap. 1–9 §§ expropriationslagen. Bestämmelsen är generellt utformad och tillämpningsområdet avgränsas med hänvisning till arten och beskaffenheten av de intressen som skall tillgodoses. Det kan t.ex. avse behovet av utrymme för allmänna byggnader, samlingslokaler för överläggningar, undervisnings- och fritidsverksamhet o.d., personalbostäder, barnstugor och serviceanläggningar i anslutning till sjukhus och andra offentliga inrättningar m.m.

Värdestegringsexpropriation

Om det genom statens, kommuns, landstingskommuns eller kommunalförbunds försorg inom visst område skall vidtagas byggnads- eller anläggningsåtgärd som kan föranleda expropriation enligt 2 kap. 1–10 §§ expropriationslagen och det med skäl kan antas att åtgärden medför väsentligt ökat värde för fastighet i områdets omedelbara närhet eller avsevärt ökar möjligheterna att utnyttja sådan fastighet, får enligt 2 kap. 11 § expropriationslagen fastigheten exproprieras av den som vidtar åtgärden, om det med hänsyn till kostnaderna för åtgärden och övriga omständigheter är skäligt. Vad som sagts nu om fastighet har motsvarande tillämpning på särskild rätt till fastighet.

Värdestegringsexpropriation bör främst kunna komma ifråga då ett expropriationsföretag kan ge upphov till värdestegring på omkringliggande fastigheter. Det kan t.ex. röra sig om en trafikled, väg eller tunnelbana som dras fram och värdestegring uppkommer för näraliggande fastigheter till följd av företaget.

Lagstiftaren förutsåg att en regel om värdestegringsexpropriation inte skulle komma att tillämpas i någon större utsträckning. Regeln ansågs kunna få avsevärd betydelse genom sin blotta existens som grundval för förhandlingar mellan det allmänna och fastighetsägarna.

Allmän behovs- och lämplighetsprövning

Enligt 2 kap. 12 § första stycket expropriationslagen skall 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.

Av paragrafens andra stycke framgår, som nämnts ovan, att expropriation till förmån för annan än staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund får ske endast om den exproprierande på betryggande sätt kan svara för att den exproprierade egendomen användes för avsett ändamål.

Expropriationsutredningen ansåg att starka skäl talar för att man först bör försöka komma fram på frivillighetens väg innan man tillgriper ett rättsligt förfarande. Utredningen ansåg sig kunna förutsätta att det normala även på detta område blir att parterna först försöker komma till en frivillig uppgörelse. Enligt utredningens mening borde dock undvikas att genom föreskrift i lag binda parterna vid ett visst handlingsmönster. Utredningen pekade på fall då försök att uppnå frivilliga uppgörelser framstår som förenat med så oproportionerligt mycket arbete att det förefaller enklare att gå till expropriation direkt. Vidare kan man exempelvis, anförde utredningen, tänka sig det fallet att en väg skall dras fram genom ett område där ett stort antal personer äger var och en några kvadratmeter mark. Om inte enighet i pris och övriga villkor kan uppnås med alla eller övervägande flertalet kunde det enligt utredningen många gånger framstå som lämpligast från rättvisesynpunkt att domstolen får pröva samtliga överlåtelse.

Denna fråga behandlas också i propositionen (prop. 1972:109 s. 218). Där uttalas bl.a. följande.

I fråga om rätten att utöva expropriation kan till en början konstateras att expropriationsinstitutet inte är avsett att tillgripas i alla situationer där ett företag som avses i lagen behövs. I praktiken kommer expropriation också som regel till användning bara när andra utvägar att nå det avsedda målet är stängda. I de flesta fall torde den enskilde vara beredd att frivilligt överlåta marken på skäliga villkor till den som vill tillgodose ett expropriationsändamål. Möjligheten till frivillig uppgörelse bör därför först undersökas.

Denna princip får anses komma till uttryck i lagtexten genom första stycket första ledet.

En expropriation får inte vara mer omfattande än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med expropriationen (t.ex. servitut i

stället för äganderätt) och den expropriation måste visa att det inte finns alternativa lokaliseringar för det ändamål expropriationen sker.

Vid prövningen av om expropriationstillstånd skall meddelas görs en intresseavvägning. Tillstånd meddelas inte om olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som expropriationen ger upphov till. Det beror på förhållandena i det särskilda fallet vilka hänsyn som bör tas.

2.2.3 Ersättningsreglerna i expropriationslagen

Huvudregeln i 4 kap. 1 §

Expropriationslagen bygger på tanken att den fastighetsägare som utsätts för expropriation skall ha samma förmögensställning i ekonomiskt hänseende efter expropriationen som tidigare. Den centrala ersättningsbestämmelsen, som finns i 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen, har följande lydelse.

För en fastighet, som exproprieras i sin helhet, skall, i den mån inte annat följer av vad som sägs nedan, löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, skall intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, skall även sådan skada ersättas.

Av bestämmelsen framgår att det finns tre olika ersättningsarter:

- *Löseskilling* skall betalas då en hel fastighet exproprieras.
- *Intrångsersättning* utgår vid expropriation av del av fastighet.
- *Annan ersättning* avser ersättning för andra ekonomiska förluster än som ersätts genom löseskilling eller intrångsersättning och som fastighetsägaren kan göra på grund av expropriationen.

Av huvudregeln framgår vidare att ersättningen betalas med utgångspunkt från fastighetens marknadsvärde. För en fastighet som helt tas i anspråk är den centrala faktorn marknadsvärdet men för en fastighet som delvis tas i anspråk är det marknadsvärdeförändringen som är av betydelse.

Expropriationslagen innehåller ingen legaldefinition av begreppet marknadsvärde, men i förarbetena¹¹ anges att med marknadsvärde avses det pris fastigheten sannolikt skulle betinga vid försäljning på den allmänna marknaden. Närmare bestämt handlar det om att bestämma en fastighets sannolika pris om den bjöds ut till försäljning på den allmänna marknaden vid en viss tidpunkt under av expropriation opåverkade förhållanden. Vid uppskattningen av fastighetens värde skall därmed hänsyn inte tas till sådana värdepåverkande faktorer som föränleds av expropriationen, t.ex. den värdehöjande effekt som kan uppstå genom den exproprierandes särskilda intresse att förvärva fastigheten – eller ta i anspråk den aktuella egendomen – eller den värdesänkande effekt som kan komma av att fastigheten kan vara svår att sälja på den allmänna marknaden på grund av den expropriation som är aktuell.¹² Fastighetens marknadsvärde skall således i princip ses fristående från fastighetsägaren och dennes intresse att i det enskilda fallet behålla fastigheten eller erhålla en viss ersättning för t.ex. affektionsvärde.

Marknadsvärdet bestäms vanligen enligt *ortsprismetoden*. Andra metoder som brukar användas är *avkastningsvärdemetoden* och *produktionskostnadsmetoden*.¹³

Ortsprismetoden går i korthet ut på att man gör en analys av köp på den fria marknaden av fastigheter som är jämförbara med expropriationsobjektet. De materiella skillnaderna mellan jämförelsefastigheterna och objektet för expropriationen samt skillnaderna i tid mellan jämförelseköpen och värderingstidpunkten är då faktorer som skall vägas in.

Avkastningsvärdemetoden innebär att man gör en beräkning av värdet med utgångspunkt från expropriationsobjektets sannolika framtida avkastning. Vanligtvis försöker man beräkna nuvärdet av den framtida, årliga nettoavkastningen genom kapitalisering eller diskontering efter en lämplig antagen räntesats.

Produktionskostnadsmetoden innefattar dels en beräkning av återanskaffningskostnaden för ett objekt av motsvarande art, dels en nedräkning härav med hänsyn till anläggningens värdeminskning på grund av ålder och bruk.

Expropriationslagen anvisar således inte någon särskild värderingsmetod. Det framhölls dock i förarbetena att utredningsarbetet i expropriationsmålen i första hand skall inriktas på att få fram

¹¹ Prop. 1971:122 s. 171.

¹² A.prop. s. 171 f. och t.ex. NJA 2002 s. 45.

¹³ A.prop. s. 172 f.

material som gör det möjligt att tillämpa ortsprismetoden. Först om sådant material inte finns att tillgå eller är klart otillfredsställande har man således anledning att bestämma löseskillingen på grundval av någon av de andra metoderna.¹⁴ Tanken har varit att lagstiftningen skall ange målet för värderingen inte metoderna.

Vid expropriation av *del av fastighet* skall det betalas intrångsersättning som till sitt belopp skall svara mot den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Marknadsvärdet före och efter expropriationen beräknas enligt de riktlinjer som gäller för beräkningen av löseskillingen vid expropriation av hel fastighet. Det är dock inte säkert att – exempelvis om en fastighet styckas i två delar – summan av de nya fastigheternas värde blir detsamma som den ursprungliga fastighetens värde. Den fastighet som ägaren har kvar kan t.ex. ha blivit mindre lämpad för sitt ändamål. Detta är då något som skall ersättas. Det bör framhållas att det i praktiken kan vara svårt att använda denna metod (s.k. differensmetoden), om värderingen av de två marknadsvärdena skall göras med gängse värderingsmetoder.¹⁵ När det gäller att uppskatta en marknadsvärdesminskning vid förlust av små markområden brukar i stället intrångsersättning bestämmas genom s.k. direktuppskattning. Beträffande denna metod för att bestämma ersättning gjordes bl.a. följande uttalanden i förarbetena.¹⁶

Det kan givetvis ibland, t.ex. när det exproprierade området utgör endast en ringa del av fastigheten, vara svårt att påvisa någon skillnad i marknadsvärde mellan den odelade fastigheten och restfastigheten. Som regel torde man dock med fog kunna räkna med att en viss skillnad föreligger åtminstone såtillvida att en köpare inte skulle kunna vara beredd att avstå från någon del av fastigheten utan reduktion av priset. Mot bakgrund härav synes det motiverat att i sådana fall döma ut ersättning bestämd exempelvis till ett visst belopp per kvadratmeter.

Det är vidare viktigt att framhålla att tillämpning av normer och schabloniserade värderingsmetoder sedan länge är det vanliga tillvägagångssättet för att bestämma ersättning bl.a. vid intrång av vägar och elektriska starkströmsledningarna (jfr NJA 1959 s. 354). Som exempel på normer kan nämnas 1950 års skogsnorm och 1974 års åkernorm, vilka används för att bestämma ersättning för

¹⁴ A.prop. s. 172 f.

¹⁵ Leif Norell, Ersättning för intrång i jordbruksfastigheter, Principer för en rättsenlig värderingsmetodik – speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar, 2001, s. 133 f. och 176 f.

¹⁶ A.prop. s. 189.

intrång av s.k. luftledning i skogs- respektive åkermark. Vidare kan som exempel på schabloniserade värderingsmetoder nämnas Lantmäteriverkets metoder för att bestämma ersättning för intrång vid framdragande av gata och underjordiska ledningar i åkermark.¹⁷ Den intrångsersättning som utgår skall omfatta dels värdet av den förlust av mark som exproprieras, dels värdeminskningen för restfastigheten. S.k. företagsskada, dvs. värdepåverkan som beror på verksamheten på den exproprierade delen, ersätts inte enligt denna bestämmelse, utan regleras i 4 kap. 2 § expropriationslagen.

Fastighetsägaren kan som nämnts även vara berättigad till annan ersättning för skada som inte täcks av löseskilling och intrångsersättning. Annan ersättning avser dock enbart skador av ekonomisk art. Den ekonomiska skadan kan bestå antingen i att fastighetsägaren drabbas av en direkt utgift eller att denne går miste om en påräknad inkomst.¹⁸ Lika med kontanta inkomster anses dels värdet av naturaförmåner, dels värdet av eget arbete som fastighetsägaren utför och annat sådant som med någon grad av säkerhet kan skattas i pengar. Som redan har nämnts kompenseras inte affektionsvärden och liknande. Syftet med ersättningen skall även här vara att ge fastighetsägaren möjlighet att bibehålla det ekonomiska läge som skulle ha förelegat om någon expropriation inte hade skett.¹⁹ Liksom inom skadeståndsrätten måste det föreligga ett adekvat orsakssammanhang mellan expropriationen och skadan. I allmänhet skall ingen ersättning utgå om skadan skulle ha inträffat även om expropriationen inte hade kommit till stånd. Om förhållandena är sådana att skada under alla förhållanden skulle ha inträffat men expropriationen gör skadan större än annars, bör ersättningen begränsas till merbeloppet.²⁰ I vissa speciella situationer kan emellertid gällande regler om konkurrerande skadeorsaker leda till en annan bedömning.

Värdetidpunkt är den tidpunkt till vilken uppskattningen av expropriationsskadan skall hänföras. Detta innebär bl.a. att värdegrundande faktorer som fastighetens skick och användning samt planförhållanden och prisnivåer skall knytas till den tidpunkten. Enligt lagmotiven skall bestämmande av löseskilling och intrångsersättning hänföras till förhållanden vid den tidpunkt då expropriationsmålet slutligt avgörs.²¹ En konsekvens av detta är att värdetidpunkten förskjuts vid överklagande.

¹⁷ Norell a.a. s. 156 f. samt LMV-rapport 1999:7 och LMV-rapport 1991:6.

¹⁸ Jfr NJA 1960 s. 125 (I och II).

¹⁹ A.prop. s. 192.

²⁰ Åke Bouvin och Hans Stark, Expropriationslagen, En kommentar, 2 uppl., s. 193 f.

²¹ A.prop. s. 174–178.

Undantag från huvudregeln i 4 kap. 1 § expropriationslagen

Från principen om att ersättning skall utgå för marknadsvärdet finns undantag. De viktigaste undantagsreglerna är bestämmelserna i 4 kap. 2 § respektive 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen.

Influensregeln

I 4 kap. 2 § expropriationslagen (den s.k. influensregeln) föreskrivs att om det företag för vars genomförande en fastighet exproprieras har medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde så skall löseskillingen bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan inte hade förekommit. Vad som nu har sagts skall dock enligt bestämmelsen endast gälla i den mån det finnes skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförbara förhållanden. En förutsättning för att denna regel skall tillämpas är således att expropriationsföretaget har medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde (väsentlighetsrekvisitet). I sammanhanget skall beaktas dels den faktiska förändringen, dels förändringens relativa storlek. Om förändringen har varit av den storlek som krävs enligt regeln, räknar man fram det marknadsvärde som fastigheten skulle ha haft, om sådan inverkan inte hade förekommit. Ersättningen skall i sådana fall motsvara detta marknadsvärde i den mån det är skäligt med hänsyn till vad som är orts- eller allmänvanliginverkan (orts- respektive allmänvanlighetsrekvisitet).²² Vid denna bedömning beaktas såväl företagets positiva (s.k. företagsnytta) som dess negativa (s.k. företagsskada) inverkan på marknadsvärdet.

Vid expropriation av del av fastighet skall vad som i bestämmelsen anges om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. Detta medför att marknadsvärdet före expropriationen beräknas till det värde fastigheten skulle ha haft om någon inverkan av företaget inte hade förekommit om det är skäligt med hänsyn till orts- eller allmänvanlighetsrekvisitet, medan marknadsvärdet efter expropriationen, dvs. på restfastigheten, alltid beräknas med beaktande av en sådan inverkan. Det bör observeras att reglerna i 4 kap. 2 § endast tar sikte på fastighetens marknadsvärde-

²² Bouvin och Stark a.a. s. 206 f. samt jfr NJA 2003 s. 619 (s.k. Ålberga-målet), NJA 1977 s. 424 och NJA 1999 s. 385.

minskning och inte den ekonomiska skada som i övrigt kan orsakas av expropriationsföretaget. Vid expropriation av del av fastighet ersätts sådan företagsskada som går utöver vad som är orts- eller allmänvanligt eller som inte skäligen skall tålas. Orts- eller allmänvanlig företagsnytta får om det är skäligen fastighetsägaren tillgodoräkna sig utan avräkning mot skadan i övrigt.

Presumtionsregeln

Ett annat undantag från huvudregeln är bestämmelsen i 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen (den s.k. presumtionsregeln), som innebär att en ökning av en fastighets värde i vissa fall skall antas bero på förväntningar om en ändring av markens tillåtna användningssätt. Syftet med bestämmelsen – som gäller oavsett för vilket ändamål expropriationen utförs – är att dämpa markvärdestegring och dra in åt samhället viss värdestegring som är en följd av samhällets egna insatser.²³ På grund av den i bestämmelsen uppställda presumtionen gäller detta bara så länge det inte kan visas att värdeökningen har andra orsaker. Regeln är alltså formulerad som en bevisbörderegeln. Det åvilar den exproprierande att styrka att en värdeökning av någon betydelse har skett under presumtionstiden och även hur stor denna är. Det är därför nödvändigt att i målet utreda såväl det aktuella värdet som värdet vid den s.k. presumtionstidpunkten. Huvudregeln är att denna ligger tio år före ansökan om expropriationstillstånd, dock högst 15 år före talans väckande vid domstol. Detta innebär att det inte är möjligt att helt bortse från förväntningsvärden, utan det är endast sådana förväntningsvärden som har uppstått efter presumtionstidpunkten som inte är ersättningsgilla.

Om den exproprierande lyckas styrka att värdeökningen är av någon betydelse, förutsätts enligt presumtionsregeln att denna värdeökning beror på förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Det ankommer då på fastighetsägaren att styrka att värdeökningen har andra orsaker för att han skall kunna tillgodogöras denna ökning av fastighetens värde. I det sammanhanget skall man beakta alla förändringar i fastighetens skick som har skett under presumtionstiden. Regeln kan således leda till att expropriationsersättningen bestäms till ett belopp som understiger marknadsvärdet.

²³ Bouvin och Stark a.a. s. 211.

Vid delexpropriation skall vad som i bestämmelsen anges om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. Denna regel innebär att man vid beräkningen av värdet på fastigheten före expropriationen under vissa förutsättningar skall bortse från viss värdeökning som har inträffat under de senaste tio åren. När det gäller att bestämma restfastighetens värde skall emellertid denna värdeökning i princip medräknas. Samtidigt måste dock beaktas att expropriationen kan ha inneburit att ett övervärde som avser den odelade fastigheten har reducerats eller helt fallit bort såvitt avser restfastigheten.²⁴

Ersättning för mark som utgör allmän plats

Enligt 4 kap. 3 a § skall expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats. Denna bestämmelse kom till år 1987 i samband med att plan- och bygglagen infördes. Syftet med att införa bestämmelsen var att klarhet skall råda om vilka regler som gäller vid inlösen av allmän plats. Bestämmelsen uttrycker samma princip som anges i 4 kap. 2 § expropriationslagen, dvs. att man skall bortse från verkan av expropriationsföretaget när löseskillingen bestäms. Expropriationsersättningen skall bestämmas med bortseende från inverkan av den detaljplan enligt vilken marken avsättes för allmän plats.²⁵

Värdetidpunkt vid förhandstillträde

4 kap. 4 § expropriationslagen har följande lydelse.

Har fastigheten i sin helhet tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter. Detsamma gäller i fall då fastigheten endast delvis har tillträtts eller övergått på den exproprierande, om ej värdeändringen beror på att den återstående delens skick ändras.

Har höjning i allmänna prisläget skett efter det att fastigheten tillträdde eller övergick på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.

²⁴ A.prop. s. 191.

²⁵ Prop. 1985/86:90 s. 143.

Värdetidpunkten vid förhandstillträde blir inte den tidpunkt då expropriationsmålet slutligt avgörs. I stället sker värderingen med utgångspunkt från förhållandena vid tillträdestidpunkten eller tidpunkten för äganderättens övergång. Detta gäller även om endast en del av fastigheten tillträts eller övergått på den exproprierande.

Ersättningen skall jämkas om det allmänna prisläget höjts efter tillträdestidpunkten. Däremot skall inte någon sänkning ske om prisläget sjunkit. Förutom jämkning skall även ränta (6 kap. 16 § expropriationslagen) utgå från tidpunkten för tillträdet eller då fastigheten övergått på den exproprierande på grund av s.k. kvalificerat förhandstillträde.

Ersättningshöjande åtgärder

Enligt 4 kap. 5 § expropriationslagen skall, om åtgärd har vidtagits i uppenbar avsikt att höja den ersättning, som den exproprierande har att erlagga, och om skäl föreligger till det, ersättningen bestämmas så som om åtgärden inte vidtagits. Exproprieras särskild rätt till fastighet, skall detta, i fall då åtgärd vidtagits av fastighetens ägare i avsikt som anges där, tillämpas så att den exproprierande erhåller gottgörelse genom minskning av den ersättning som tillkommer ägaren.

I denna paragraf regleras verkan av åtgärder i avsikt att höja expropriationsersättningen. Sådan kostnad som fastighetsägaren, sedan frågan om expropriation väckts, har lagt ned på fastigheten i uppenbar avsikt att höja expropriationsersättningen får inte tas i beräkning när ersättningen bestäms. Syftet med bestämmelsen är att motverka vissa typer av illojala beteenden, som inte alltid kan beaktas genom den allmänna regel som avses gälla på området, nämligen att när flera handlingslinjer är möjliga, fastighetsägaren är skyldig att inom rimliga gränser välja det handlingsätt som är förmånligast för den exproprierande.²⁶ Regeln omfattar åtgärder som vidtagits såväl före som efter frågan om expropriation blivit väckt.

²⁶ Bouvin och Stark, a.a. s. 230.

Bevisbördan och bevisvärdering i expropriationsmål

I expropriationsmål tillämpas samma principer avseende bevisbördan som i skadeståndsrättsliga mål. Någon uttrycklig bestämmelse finns dock inte i lagen utan vägledning för bevisbördans placering i mål om ersättning ges i förarbetena till expropriationslagen.²⁷

Ordningen innebär att en viss bevisbörda ligger på den som framställer ett yrkande i målet och att något mått av utredning krävs för att vinna bifall till yrkandet. Hur stark bevisning som skall behövas blir beroende av olika faktorer. Bl.a. beaktas vilken av parterna som har de största möjligheterna att förebringa bevisning.²⁸

Även med den mest fullständiga utredning är det ofta inte möjligt att komma fram till ett bestämt värde utan endast till vissa gränser inom vilka värdet skall ligga. Under sådana förhållanden – att full bevisning inte alls eller endast med svårighet kan föras om skadans storlek – bestäms ersättningen efter en skälighetsuppskattning enligt 35 kap. 5 § rättegångsbalken. I förarbetena uttalas att domstolen då får beakta graden av sannolikhet för parternas påståenden i samband med den uppskattning som görs. Målet bör vara att på den förebragta utredningen nå fram till en ersättning som så nära som möjligt motsvarar den verkliga ekonomiska förlusten.²⁹

Bevisbördefördelningen mellan parterna i de fall där 4 kap. 3 § expropriationslagen (presumptionsregeln) är tillämplig omfattas inte av denna ordning (se ovan).

Rättegångskostnader

Enligt 7 kap. 1 § expropriationslagen skall som huvudregel den exproprierande svara för såväl sina egna som motpartens kostnader i ärendet om tillstånd till expropriation, i målet vid fastighetsdomstolen och i ärendet vid expropriationsersättningens fördelning. Undantag har gjorts för sådana fall som avses i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Hänvisningen till 18 kap. 6 § rättegångsbalken innebär att motparten alltid skall stå för sina kostnader om han eller hon genom sådan vårdslöshet eller försummelse som anges i paragrafen har vållat kostnaderna. Genom hänvisningen till 18 kap. 8 § framgår

²⁷ Jfr NJA 2003 s. 619 (s.k. Ålberga-målet).

²⁸ Prop. 1971:122 s. 169.

²⁹ A.prop. s. 170.

att motparten själv alltid får stå för sådana kostnader som inte varit skäligen påkallade för att tillvarata hans rätt. Andra stycket i 7 kap. 1 § innehåller en särskild regel som inskränker sakägarens rätt att vid fastighetsdomstolen få ersättning för utredningskostnaden i de fall då domstolen har meddelat utredningsbeslut enligt 5 kap. 12 § andra stycket expropriationslagen. Kostnad för utredning som förebbringats i strid mot sådant beslut ersätts bara i den mån utredningen haft betydelse för målets utgång.

I högre rätt är reglerna något annorlunda. Enligt 7 kap. 3 § svarar den exproprierande för sina kostnader och för de kostnader för motparten som uppkommit genom att den exproprierande fullföljt talan. I övrigt gäller reglerna i rättegångsbalken som ovan angetts.

Enligt 7 kap. 5 § expropriationslagen finns möjlighet att förordna om förskott på ersättning för rättegångskostnader i avvaktan på att expropriationsmålet avgörs. Bakgrunden till detta är att rättegångskostnaderna i expropriationsmål ofta uppgår till betydande belopp och att det kan ta lång tid innan ersättningen för rättegångskostnad slutligt kan fastställas.

2.3 Andra tvångsförfoganden

Det finns ett flertal lagar som reglerar de grundläggande förutsättningarna för tvångsvis markåtkomst, dvs. villkor som måste vara uppfyllda för att mark (och rättigheter till mark) skall kunna förvärvas med tvång, eller när restriktioner tvångsvis kan läggas på användningen av enskilda fastigheter. Ersättningsprinciperna i expropriationslagen tillämpas även vid tvångsförfoganden enligt annan lagstiftning. Vi gör här en genomgång av lagar enligt vilka expropriationslagens ersättningsregler skall tillämpas.

2.3.1 Plan- och bygglagen

Bakgrund

Plan- och bygglagen (1987:10) innehåller bestämmelser om planläggning och byggande. Lagen trädde i kraft den 1 juli 1987 och ersatte bl.a. 1947 års byggnadslag, 1959 års byggnadsstadga och 1977 års lag om påföljder och ingripande vid olovligt byggande m.m. Enligt den s.k. portalparagrafen innehåller lagen bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande (1 kap.

1 § plan- och bygglagen). Vid prövning enligt plan- och bygglagen skall både allmänna och enskilda intressen beaktas enligt 1 kap. 5 § plan- och bygglagen.

Nya ersättningsprinciper hade införts år 1972 i byggnadslagen (jfr prop. 1972:111, bil. 2) och flera angränsande lagar såsom naturvårdslagen, väglagen och byggnadsminneslagen. Principerna innebär att endast intrång i den pågående markanvändningen ersätts i de situationer som leder till skadeersättning, dvs. när fastighetsägaren behåller äganderätten. Bortfall av sådana värden som grundas på förväntningar om en ändrad markanvändning ersätts således inte. Dessa principer gäller också enligt plan- och bygglagen.³⁰

Lösenrätt och ersättning

I 6 kap. plan- och bygglagen regleras kommunens lösenrätt till mark inom detaljplan (I dessa situationer används även fastighetsbildningslagen, se nedan i avsnitt 2.3.2.). Enligt 6 kap. 17 § plan- och bygglagen får kommunen lösa mark som enligt detaljplanen skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman. Kommunen får även lösa annan mark som enligt planen inte skall användas för enskilt bebyggande, om markens användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Enligt 6 kap. 18 § plan- och bygglagen är den som äger obebyggd mark som enligt detaljplanen är avsedd för allmän plats skyldig att utan ersättning upplåta marken om den behövs för att kvartersmark som tillhörde honom när planen antogs skall kunna användas för avsett ändamål. Detta gäller dock enbart om kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser. Enligt 6 kap. 19 § plan- och bygglagen kan huvudman för allmänna platser efter särskilt förordnande av länsstyrelsen, förvärva mark som behövs för allmänna platser, utan att behöva utge ersättning. En förutsättning för att länsstyrelsen skall kunna besluta om sådant förordnande är att det är skäligt med hänsyn till den nytta markens ägare kan väntas få av planen och till övriga omständigheter. Vidare får enligt 6 kap. 22 § plan- och bygglagen länsstyrelsen i ett förordnande enligt 19 §, i den mån det är skäligt, på kommunens begäran föreskriva att markens ägare skall vara skyldig att i den ordning som länsstyrelsen bestämmer bekosta anläggande av gator och vägar samt anordningar för vattenförsörjning och avlopp. Om kommunen är huvudman för gator och

³⁰ Lars Uno Didón m.fl., Plan- och bygglagen, Norstedts Juridik, s. 14:1–2.

andra allmänna platser har kommunen enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen även rätt att i vissa fall lösa mark för enskilt bebyggande. Denna lösenrätt gäller dock endast efter det att detaljplanens s.k. genomförandetid löpt ut och kan bara utnyttjas antingen när en fastighetsplan har antagits inom detaljplanen och nödvändig fastighetsreglering inte har skett för att genomföra fastighetsplanen eller när mark som inte har bebyggts i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen, dvs. i princip obebyggda tomter.

Bestämmande av ersättning regleras i 6 kap. 39 § plan- och bygglagen. Av denna bestämmelse framgår att ersättning i fall som avser kommunal lösenrätt (enligt 6 kap. 17 och 24 §§ plan- och bygglagen) skall bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen. Den s.k. presumptionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före den då talan om inlösen väcktes.

Skyldighet att lösa mark och utge ersättning

I 14 kapitlet plan- och bygglagen finns bestämmelser om skyldighet för i första hand kommunen att i vissa situationer utge ersättning till fastighetsägare för uppkomna skador eller att lösa fastigheter. Ersättningssituationerna i 14 kapitlet kan delas in i tre olika grupper. Den första gruppen omfattar de situationer då fastighetsägaren har rätt till kompensation utan att han först måste tåla skada av viss omfattning, dvs. utan krav på kvalificerad skada (14 kapitlet 1–7 §§ och del av 8 § första stycket 1 plan- och bygglagen). Den andra gruppen avser de situationer då fastighetsägaren måste tåla en skada som är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten (14 kapitlet del av 8 § första stycket 1 samt 8 § första stycket 2 plan- och bygglagen). Den tredje gruppen omfattar situationer då kompensation utgår först när den pågående markanvändningen avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten (14 kapitlet 8 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen). Bestämmande av ersättning regleras i 14 kap. 9 § och 10 § plan- och bygglagen. Enligt 9 § skall vid bestämmande av ersättning i fall som avses i 1–8 §§ 4 kap. expropriationslagen tillämpas i den mån inte annat följer av 10 §.

Regleringen innebär att vid inlösen av mark och rättigheter enligt 14 kap. 1 och 2 §§ tillämpas 4 kap. expropriationslagen fullt ut. Vid skadeersättning enligt 14 kap. 3–5 och 8 §§ tillämpas 4 kap. expropriationslagen med det undantaget att förväntningsvärden

överhuvudtaget aldrig ersätts (10 § första stycket andra meningen). Vid skadeersättning enligt 8 § gäller dessutom att ersättningen i vissa fall skall minskas med ett belopp som motsvarar vad fastighetsägaren skall tåla utan ersättning (10 §). I de fall presumtionsregeln är tillämplig skall den s.k. presumptionstidpunkten (jfr 4 kap. 3 § expropriationslagen) tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före den då talan om inlösen väcktes.

Rättegångskostnader

I 15 kap. plan- och bygglagen har samlats de processuella regler som gäller vid inlösen av mark, gatukostnadstvister m.m. Enligt 15 kap. 1 § plan- och bygglagen skall expropriationslagen tillämpas i mål om inlösen enligt 6 kap. 17 eller 24 § plan- och bygglagen och ersättning eller inlösen eller förvärv av nyttjanderätt eller annan särskild rätt som avses i 14 kap. 1–8 §§ plan- och bygglagen. Beträffande rättegångskostnader framgår av 15 kap. 6 § plan- och bygglagen att om talan som väckts av fastighetsägaren eller den som innehar särskild rätt till fastigheten ogillas, kan domstolen förordna att han skall bära sina egna kostnader, om han har inlett rättegången utan tillräckliga skäl. Har rättegången uppenbart inletts utan skälig grund, får domstolen dessutom förplikta honom att ersätta motparten dennes rättegångskostnader.

Om kommunen för talan i ett inlösenmål, följer av 15 kap. 1 § plan- och bygglagen att expropriationslagens rättegångskostnadsregler skall tillämpas. Det innebär att kommunen som regel skall ansvara för samtliga kostnader vid fastighetsdomstolen samt dessutom för egna och, om kommunen överklagat avgörandet i målet, även för motpartens kostnader i högre rätt.

2.3.2 Fastighetsbildningslagen

Allmänt

Fastighetsbildningslagen (1970:988) innehåller regler om ändring i fastighetsindelningen. Fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning om den avser nybildning av fastighet (2 kap. 1 §). Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning som handlägges av lantmäterimyndighet (2 kap. 2 §). Fastighets-

bildningslagen har kommit att tillämpas i stor utsträckning i stället för expropriation och liknande för att överföra mark i allmän ägo, t.ex. vid gatubreddningar eller annat plangenomförande och vid järnvägsbyggande³¹.

En fastighetsbildningsåtgärd berör som regel såväl allmänna som enskilda intressen. I 3 kapitlet fastighetsbildningslagen återfinns de villkor som gäller vid fastighetsbildning till skydd för allmänna intressen. Bl.a. skall fastighetsindelningen överensstämma med detaljplaner och andra beslut om markanvändning.

I 5 kapitlet fastighetsbildningslagen återfinns en rad villkor till skydd för enskilda intressen som anger hur ingripande en fastighetsreglering får vara. Enligt 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen får fastighetsreglering ske endast om fördelarna av regleringen överstiger kostnaderna och olägenheterna som regleringen medför. Genom detta s.k. båtnadsvillkor regleras, att ingen fastighetsägare kan tvingas avstå sin mark, om inte åtgärden leder till en nettoförbättring. Enligt 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen får fastighetsreglering ske endast om den är nödvändig för att sökandens fastighet skall förbättras. Av samma lagrum framgår att en reglering inte får äga rum om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mer allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Enligt 5 kap. 6 § fastighetsbildningslagen skall regleringen genomföras så att största möjliga fördel uppkommer utan att utbytet av regleringen onödigt försvåras. Flera väsentliga skyddsvillkor för den enskilde fastighetsägaren finns i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen. Enligt 7 § får mark som är bebyggd inte överföras till annan fastighet mer än undantagsvis. Enligt 8 § får en fastighet inte förändras i så hög grad, att fastighetens värde påverkas väsentligt (jfr 11 kap. 4 § fastighetsbildningslagen angående klyvning). Av 5 kap. 8 a och b §§ framgår att varken 7 § eller 8 § utgör hinder för fastighetsreglering i fråga om vissa inlösenåtgärder som skulle ha kunnat genomföras med stöd av plan- och bygglagen eller lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Vid handläggningen av lantmäteriförrättning som innefattar frågor om åtkomst av mark saknas regler som ger markägare rätt till ersättning för kostnader för ombud, biträde, egna utredningar och inställesekostnader. I sammanhanget bör dock framhållas att, till skillnad mot vad som föreligger vid en domstolsprocess, lantmäterimyndigheten har utredningsskyldighet, dvs. myndigheten har att

³¹ Anders Dahlsjö m.fl., Fastighetsrättsliga ersättningprinciper, 2000, s. 113.

sörja för att ett ärende blir i alla avseenden ordentligt utrett (officialprincipen).

Ersättningsreglerna

Ersättning enligt fastighetsbildningslagen kan bli aktuell i samband med fastighetsreglering och klyvning. Bestämmelserna som skall tillämpas finns huvudsakligen i 5 kapitlet fastighetsbildningslagen. Särskilda bestämmelser finns rörande samfälld mark i 6 kapitlet fastighetsbildningslagen, servitut i 7 kapitlet fastighetsbildningslagen och klyvning i 11 kapitlet fastighetsbildningslagen. Den 1 januari 1993 trädde en ändring av ersättningsbestämmelserna i fastighetsbildningslagen i kraft³². Ändringen innebar att ersättningsbestämmelserna i fastighetsbildningslagen numera i hög grad bygger på bestämmelserna i expropriationslagen. Den huvudsakliga skillnaden är att reglerna i fastighetsbildningslagen är utformade så att det i vissa situationer skall ske en fördelning mellan avträdande och tillträdande fastighet av den ekonomiska vinst som uppkommer vid fastighetsbildningsåtgärden. Enligt expropriationslagen begränsas ersättningen till den ekonomiska skada som drabbar avträdande fastighet och dennes ägare, oberoende av eventuellt uppkommande vinst av expropriationen. Ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen är utformade för att kunna användas vid stora s.k. omarronderingsförrättningar som involverar ett stort antal jord- och skogsbruksfastigheter men även överföring av mark eller servituts- och samfällighetsåtgärder med endast ett fåtal inblandade fastigheter.

Det finns således i fastighetsbildningslagen ersättningsregler som kompletterar expropriationslagens marknadsvärdeprincip. I 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen återfinns – utöver en hänvisning till expropriationslagens bestämmelser om ersättning – även en s.k. vinstfördelningsregel. Denna specialregel, som innebär att bestämmelsen om avdrag för företagsnytta och presumtionsregeln inte skall tillämpas (4 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen), gör det möjligt att i vissa fall besluta om ett högre ersättningsbelopp än som motsvarar skadan.³³ Vidare gäller enligt regeln att vinsten av regleringen skall fördelas mellan de berörda fastigheterna – dvs. i princip mellan den som tillträder ett område och den som avträder det – på grundval av en likvidvärdering. Vinsten kan i många fall

³² Prop. 1991/92:127.

³³ Prop. 1991/92:127 s. 44 f. och 68 f.

bestämmas genom en s.k. direkt vinstdelning, som innebär att ersättningen först beräknas enligt de tillämpliga reglerna i expropriationslagen och att man därefter beräknar och fördelar vinsten. Enligt motiven är det dock godtagbart att i vissa situationer göra en s.k. indirekt vinstdelning efter mera skönsmissiga grunder.³⁴

Vinsten skall fördelas på ett skäligt sätt. Vad som är skäligt får enligt förarbetena avgöras från fall till fall med ledning av principen att vinsten skall fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse. När det gäller ersättning vid överföring av mark som skall ingå i fastighet för enskilt bebyggande rekommenderas dock att ersättningen som huvudregel bör bestämmas enligt den s.k. genomsnittsvärdesprincipen, som innebär att man söker efter det totala marknadsvärdet för den ombildade fastigheten exklusive eventuell bebyggelse och fördelar detta lika per kvadratmeter.³⁵

Värdering enligt 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen omfattar två olika regleringsfall. De s.k. expropriationsfallen regleras i 5 kap. 10 a § första och andra stycket fastighetsbildningslagen och omfattar sådana fall då fråga är om värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen eller som uppenbarligen skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något liknande tvångsförvärv. I 5 kap. 10 a § första och tredje stycket regleras de s.k. vinstdelningsfallen. Till vinstdelningsfallen hör de fall då regleringen avser egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som gäller för expropriationsfallen. Det kan avse inlösen enligt 8 kapitlet fastighetsbildningslagen, dvs. överföring av mark i omarronderingssyfte enligt 8 kap. 1 § eller inlösen av mark som tillhör olika ägare och som enligt en fastighetsplan skall bilda en fastighet enligt 8 kap. 4 §. Inlösen enligt 8 kapitlet fastighetsbildningslagen kan beröra mark som kan tvångsförvärvas enligt andra lagregler (t.ex. allmän platsmark i detaljplan) och skall då hänföras till expropriationsfallen.

³⁴ A.prop. s. 68 f.

³⁵ A.prop. s. 69 f.

Rättegångskostnader

Enligt huvudregeln i 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen kan fastighetsdomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att den part som förlorar målet skall ersätta motpartens rättegångskostnader.

I mål om ersättning i de s.k. expropriationsfallen har den sakägare som avstår mark eller särskild rättighet en förstärkt rättsställning. Enligt 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen skall sådana sakägare oberoende av utgången i målet normalt få full ersättning för sina rättegångskostnader av motparten. Undantag från denna regel framgår av bestämmelserna i 16 kap. 14 § tredje stycket fastighetsbildningslagen som hänvisar till 15 kap. 6 § plan- och bygglagen. Genom denna hänvisning får fastighetsdomstolen möjlighet att förordna, att sakägare skall stå sina egna kostnader i fastighetsdomstolen när överklagandet skett utan att tillräckliga skäl förelegat. Undantagsvis – när överklagandet uppenbart skett utan skälig grund – skall fastighetsdomstolen också kunna förplikta sakägaren att ersätta motpartens rättegångskostnader. Även i hovrätten och Högsta domstolen gäller enligt 17 kap. 3 § respektive 18 kap. 2 § fastighetsbildningslagen som huvudregel att domstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, förordna att sakägare som förlorat målet skall ersätta annan sakägare för rättegångskostnader. I mål om ersättning i expropriationsfall – eller om inlösenersättning – tillämpas liksom vid fastighetsdomstolen en specialregel. I hovrätten och Högsta domstolen har regeln följande utformning. Den som har att betala ersättning för mark eller rättighet skall alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att själv överklaga. Detta gäller oavsett utgången i målet. Om det i stället är den som avstår mark eller rättighet som överklagat, får denne stå sina kostnader om han förlorar målet. Vid motsatt utgång skall kostnaderna ersättas av förvärvaren.

2.3.3 Anläggningslagen

Enligt 1 § anläggningslagen (1973:1149) kan anläggning inrättas som är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (s.k. gemensamhetsanläggning). Frågor enligt anläggningslagen prövas av lantmäterimyndigheten vid

förrättning. För detta ändamål får mark eller annat utrymme tas i anspråk med servitutsrätt eller genom inlösen. Rätten till utrymme är samfällad för de fastigheter som deltar i anläggningen enligt 12 och 14 §§ anläggningslagen.

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 eller 12 a § anläggningslagen gäller sedan den 1 januari 1993 ersättningsbestämmelserna i 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (13 § anläggningslagen). Hänvisningen till fastighetsbildningslagens ersättningsregler medför alltså att ersättning normalt skall bestämmas enligt expropriationslagens bestämmelser, men att också den i 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen angivna vinstfördelningsregeln skall tillämpas.³⁶ Före den 1 januari 1993 bestämdes all ersättning enligt expropriationslagens regler.

De s.k. expropriationsfall som blir aktuella vid tillämpningen av anläggningslagen torde i första hand vara de fall som regleras i 14 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen.³⁷ Enligt 14 kap. 1 § plan- och bygglagen föreligger lösenskyldighet för den som är huvudman för allmän plats. I de fall kommunen inte är huvudman, utan fastighetsägarna själva, blir det ofta fråga om att förvärva marken genom en anläggningsförrättning. För allmän platsmark gäller den särskilda värderingsregel i 4 kap. 3 a § expropriationslagen, enligt vilken marken skall värderas efter de planförhållanden som gällde närmast innan marken angavs som allmän plats. Ett annat exempel på fall, som ofta torde bli hanterat vid anläggningsförrättning, är gemensam trafikaneläggning på kvartersmark som regleras i 14 kap. 2 § plan- och bygglagen. Ytterligare en tänkbar situation då tvångsförvärv är ett alternativ till anläggningslagen är den som avser upplåtelse av vägservitut enligt 49 § anläggningslagen för att tillgodose ett allmänt utfartsbehov.

Vinstfördelningsfall enligt 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen kan avse merparten av de anläggnings- och vägservitutsupplåtelser som sker utanför planlagt område samt andra anläggningar än väg inom detaljplan. En första förutsättning för vinstfördelning är att inrättandet av gemensamhetsanläggningen möjliggör en vinstgivande markanvändning. Till följd av båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen, som är indispositivt, kan man dock normalt räkna med att värdeökningen för de som deltar i gemensamhetsanläggningen överstiger värdeminskningen till följd av intrånget.³⁸

³⁶ A.prop. s. 92.

³⁷ Dahlsjö, a.a. s. 147 f.

³⁸ Dahlsjö, a.a. s. 148.

Beträffande rättegångskostnader hänvisar 31 § anläggningslagen till bestämmelserna om rättegångskostnader i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen.

2.3.4 Ledningsrättslagen

Enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får utrymme inom fastighet tas i anspråk för allmännyttiga ledningar med tillbehör. Fråga om ledningsrätt prövas av lantmäterimyndigheten vid en förrättning. Ledningsrätt omfattar befogenhet att inom fastighet vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och begagna ledningen. Ledningsrätt kan förklaras vara tillbehör till fastighet eller tomträtt som tillhör ledningsrättsinnehavaren. En ledningsrättsupplåtelse gäller för all framtid. Den kan ändras eller upphöra enbart genom en ny förrättning (33 § ledningsrättslagen).

I 2 § första stycket ledningsrättslagen räknas upp vilka olika typer av ledningar som kan dras fram med ledningsrätt. Stycket har följande lydelse.

Lagen gäller för ledningar av följande slag,

1. ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål,

2. elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som behövs för sådana ledningar som avses i 1,

3. vatten- eller avloppsledning som

a) ingår i allmän va-anläggning,

b) förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,

c) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller

d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets husbehov,

4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som

a) tillgodoser ett allmänt behov,

b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller

c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.

En anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör ledning skall vid tillämpningen av denna lag anses som ledning enligt första stycket 1.

Som framgår kan alltså ledningsrätt endast upplåtas för ledningar av viss beskaffenhet som tjänar visst ändamål.

Den som har erhållit ledningsrätt för elektrisk starkströmsledning för vilken koncession krävs eller ledningsrätt för elektrisk starkströmsledning som ingår i allmän svagströmsledning har enligt 3 a § ledningsrättslagen rätt att utan nytt förrättningsförfarande utnyttja utrymmet för ytterligare ledningar. De ledningstyper som avses framgår av 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen, dvs. ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål, t.ex. fiberoptiska ledningar samt även allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål.³⁹

Enligt 2 a § ledningsrättslagen gäller lagen även för tunnlar, kulvertar, rör och andra liknande anordningar, om anordningen skall användas för att senare dra fram en sådan ledning som anges i 2 § första stycket 1 eller 2 genom den.

I 12 § ledningsrättslagen regleras skyldigheten att avstå mark eller annat utrymme på en fastighet. Bestämmelser om ersättning finns i 13–13 d §§ ledningsrättslagen.

Enligt 13 § första stycket ledningsrättslagen skall ersättning för upplåtelse och inlösen bestämmas enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen. Ersättningsreglerna ger således inte utrymme för någon vinstfördelning och den s.k. presumptionsregeln skall tillämpas på värdeökning som inträffat under tiden tio år före den dag då ansökan om ledningsrättsförrättning gjordes.

Beträffande rättegångskostnader tillämpas bestämmelserna i fastighetsbildningslagen enligt 29 a § ledningsrättslagen.⁴⁰

2.3.5 Miljöbalken

Allmänt

Miljöbalken (1998:808) trädde i kraft den 1 januari 1999.⁴¹ I balken har femton lagar arbetats samman. (Dessa är: naturresurslagen, naturvårdslagen, lagen om åtgärder beträffande djur och växter som tillhör skyddade arter, miljöskyddslagen, hälsoskyddslagen, vattenlagen, lagen om skötsel av jordbruksmark, gentekniklagen, lagen

³⁹ Prop. 1999/2000:86 s. 131 f.

⁴⁰ 16 kap. 14 § andra och tredje stycket, 17 kap. 3 § andra stycket och 18 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

⁴¹ Prop. 1997/98:45.

om kemiska produkter, lagen om förhandsgranskning av biologiska bekämpningsmedel, lagen om spridning av bekämpningsmedel över skogsmark, lagen om svavelhaltigt bränsle, renhållningslagen, lagen om förbud mot dumpning av avfall i vatten och miljöskadelagen.)

Miljöbalken innehåller en lång rad bestämmelser som på olika sätt innebär inskränkningar i användningen av fastigheter. I 2 kap. miljöbalken finns vissa allmänna hänsynsregler som ger uttryck för ett antal övergripande principer om hänsyn till miljön som skall bli avgörande när myndigheter prövar frågor enligt miljöbalken om en verksamhet skall tillåtas, angående villkoren för verksamheten och angående tillsyn i allmänhet. Hänsynsreglerna blir också aktuella när man prövar en verksamhet enligt annan lagstiftning, t.ex. väglagen eller lagen om byggande av järnväg.

I miljöbalken ställs krav på tillstånd för att utföra vissa åtgärder. Enligt 11 kap. 9 § miljöbalken krävs t.ex. tillstånd för vattenverksamhet. För åtgärder som inte kräver tillstånd gäller enligt 12 kap. 6 § miljöbalken en generell samrådspåikt om åtgärderna riskerar att väsentligt ändra naturmiljön.

I 7 kap. miljöbalken finns bestämmelser om skydd av områden. De skyddsformer som omfattas är bl.a. nationalpark, naturreservat, natura 2000, kulturresevat, naturminne, biotopskyddsområde, djur- och växtskyddsområde, strandskyddsområde, miljöskyddsområde och vattenskyddsområde. Enligt 7 kap. 25 § miljöbalken skall både allmänna och enskilda intressen beaktas vid beslut om områdeskydd. I de flesta fall innebär ett beslut om områdesskydd att fastighetsägarens äganderätt inte rubbas men att markanvändningen begränsas av t.ex. förbud mot bebyggelse, täktverksamhet, dikning och avverkning (jfr 7 kap. 5 och 9 §§ miljöbalken). Det kan dock bli aktuellt att mark tas i anspråk för vägar, parkeringsplatser, vandringsleder, skyltar m.m. (jfr 7 kap. 6, 9 och 22 §§ miljöbalken) och vid särskilt kvalificerade intrång inlösen (31 kap. 8 § miljöbalken).

Miljöbalken innehåller även bestämmelser om rätt att tvångsvis ta mark i anspråk för att utföra anläggningar eller åtgärder på en fastighet i syfte att genomföra ett vattenföretag (jfr 28 kap. 10 § miljöbalken).

Ersättningsreglerna

I 31 kap. miljöbalken har naturvårdslagens och vattenlagens bestämmelser om ersättning och inlösen vid vissa ingripanden av det allmänna förts ihop. Reglerna i 31 kap. 1 § miljöbalken avser frågor som avser ersättning för skador som har bestämts i samband med tillståndsprovning av vattenföretag eller enligt bestämmelserna om oförutsedd skada. Som huvudregel gäller att bestämmelserna i expropriationslagen skall gälla vid ersättning och inlösen, om inte balken innehåller avvikande bestämmelser (31 kap. 2 § miljöbalken).

Fastighetsägaren har rätt till ersättning på grund av beslut som innebär att mark tas i anspråk eller att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras bl.a. vid beslut om naturreservat och kulturresevat, biotopskyddsområde och vattenskyddsområden samt förelägganden och förbud enligt bestämmelsen i 12 kap. miljöbalken om anmälan för samråd (31 kap. 4 § miljöbalken). Ersättning som avses i 4 § skall minskas med ett belopp som motsvarar vad fastighetsägaren är skyldig att tåla utan ersättning (31 kap. 6 § miljöbalken). Om det uppstår synnerliga olägenheter vid pågående användning av fastigheten har fastighetsägaren rätt att få fastigheten inlöst (31 kap. 8 § miljöbalken).

Den som med stöd av tillstånd till vattenverksamhet genom inlösen eller på annat sätt tar i anspråk annans egendom eller vidtar en åtgärd som skadar annans egendom skall betala ersättning för detta (31 kap. 16 § miljöbalken). Ersättning för omprovning av vattenverksamhet regleras i 31 kap. 20 och 21 §§ miljöbalken.

Vid inlösen och ersättning skall som ovan angetts i huvudsak expropriationslagens ersättningsregler tillämpas. Miljöbalken innehåller en avvikande regel beträffande ersättningen i 22 kap. 22 § (jfr 16 kap. 11 § fastighetsbildningslagen). Där stadgas att när det anses att ersättning som parten har rätt till bör sättas högre än vad den sökande föreslagit, får miljödomstolen även för andra parter vidta sådana jämkningar i ersättningsbeloppen som kan behövas för att uppnå likformighet i uppskattningen. En annan från expropriationslagen avvikande ersättningsprincip finns i 31 kap. 9 § miljöbalken. Denna s.k. ackumuleringsregel innebär att vissa beslut under de senaste åren skall läggas samman med det senaste beslutet när bedömningen görs om kvalifikationsgränsen för skadeersättning eller inlösen har överträts.

Enligt 31 kap. 2 § miljöbalken tillämpas beträffande rättegångskostnader bestämmelserna i expropriationslagen. Avvikande bestäm-

melser finns i 25 kap. miljöbalken. Om en fastighetsägare väckt talan om ersättning för t.ex. skada som orsakats till följd av nationalpark, naturreservat, kulturresevat eller biotopskyddsområde så gäller bestämmelserna i expropriationslagen om rättegångskostnader. Om ett yrkande om inlösen i sådant fall ogillas av miljödomstolen, gäller däremot rättegångsbalkens regler om rättegångskostnader. Huvudregeln, enligt rättegångsbalken, är att förlorande part skall ersätta den vinnande för samtliga rättegångskostnader.

Skadestånd för miljöskador

Skadestånd skall enligt 32 kap. 1 § första stycket miljöbalken utgå för personskada och sakskada samt ren förmögenhetsskada som verksamhet på en fastighet orsakat sin omgivning. En ren förmögenhetsskada som inte orsakats genom brott ersätts bara om skadan är av någon betydelse (32 kap. 1 § andra stycket).

Som förutsättning för skadestånd gäller att skadan skall ha orsakats av någon i 32 kap. 3 § särskilt uppräknad störning. De störningar som berättigar till ersättning är förorening av vattenområde, förorening av grundvatten, ändring av grundvattennivån, luftförorening, markförorening, buller, skakning eller liknande störning, s.k. immissioner.

Enligt 32 kap. 1 § tredje stycket miljöbalken ersätts skada som inte orsakats med uppsåt eller genom vårdslöshet bara i den utsträckning den störning som orsakat skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden. Vid bestämmande av skadestånd tillämpas skadeståndslagen och således inte expropriationslagen.

Inlösen av fastighet kan bli aktuellt om en verksamhet medför att en fastighet helt eller delvis blir onyttig för ägaren eller att det uppstår synnerligt men vid användningen (32 kap. 11 § första stycket). I fråga om ersättning vid inlösen tillämpas expropriationslagens bestämmelser.

Som angetts ovan tillämpas reglerna om rättegångskostnader i expropriationslagen.

2.3.6 Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet

I lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LVV) finns bestämmelser om bl.a. rådighet över vatten, strömfall, markavvattning, bevattning och vattenreglering. Bestämmelserna i LVV rör främst förhållandet mellan enskilda och kompletterar de bestämmelser om vattenverksamhet som finns i miljöbalken.

Vattenverksamhet kräver ofta samverkan mellan fastigheter. För detta ändamål finns tvingande bestämmelser i LVV. Markåtkomstregler finns bl.a. rörande rätt att lägga upp massor (2 kap. 6 § LVV), rätt att lösa in strömfallsrätt (2 kap. 8 och 9 §§ LVV) samt inlösen m.m. till förmån för markavvattnings-, bevattnings- och vattenregleringssamfälligheter (3–5 kap. LVV). Beträffande ersättning hänvisar LVV till 31 kap. miljöbalken vilket innebär att ersättning skall bestämmas enligt reglerna i expropriationslagen.

2.3.7 Väglagen

I väglagen (1971:948) finns bestämmelser om byggande och drift av allmän väg, nyttjande av mark för detta samt därmed sammanhängande frågor. Detta omfattar bl.a. reglering av ersättning till fastighetsägare och nyttjanderättshavare som berörs av vägen. Med allmän väg menas sådan väg som anlagts enligt väglagen eller äldre lag⁴², förändrats till allmän väg eller av ålder ansetts som allmän och är upplåten för allmän samfärdsl. Normalt är staten väghållare för allmänna vägar men för vissa vägar är i stället kommunen väghållare. Enligt 15 § väglagen skall för byggande av väg en arbetsplan upprättas. I denna skall anges den mark som behöver tas i anspråk för att genomföra vägbyggnadsprojektet. Planen skall innehålla en miljökonsekvensbeskrivning och de uppgifter i övrigt som behövs för projektets genomförande. Mark för allmän väg upplåts med vägrätt. Vägrätt uppstår när mark tas i anspråk med stöd av en fastställd arbetsplan, alternativt upprättad arbetsplan och avtal med berörda sakägare eller när enskild väg övergår till allmän. I samtliga fall krävs att ianspråktagande av marken faktiskt skett för att vägrätt skall ha uppkommit. Vägrätten innebär att väghållaren övertar ägarens rätt att bestämma över markens användning (30 och 31 §§

⁴² Lagen (1943:431) om allmänna vägar.

väglagen). Detta medför att värdetidpunkt i mål om ersättning för vägrätt sammanfaller med tidpunkt för markens ianspråktagande och således alltid ligger i tiden före målets slutliga avgörande.

Fastighetsägaren har i normalfallet rätt till ersättning av väghållaren för vägens byggande och begagnande. I vissa fall kan ha avtalats eller förutsatts att ersättning inte skall utgå. Rätt till ersättning föreligger också för nyttjanderättshavare eller annan innehavare av särskild rätt till fastigheten, förutsatt att rättigheten upplåtits före vägrätten. Ersättning utgår normalt i form av intrångsersättning och ersättning för annan skada. Enligt 55 § väglagen gäller expropriationslagens regler i 4 kapitlet i tillämpliga delar. I normalfallet utgår ersättning för marknadsvärdet som vid expropriation. Om vägrätt medför synnerliga men för fastighet eller del därav, kan ägaren begära att väghållaren skall lösa det aktuella området. Lösen-skyldighet och lösenrätt föreligger även i vissa andra fall. Även här gäller som huvudregel expropriationslagens regler i tillämpliga delar.

Förutom regler för åtkomst av mark för allmän väg innehåller väglagen bestämmelser som berör intilliggande fastigheter på andra sätt, exempelvis genom olika former av rådighetsinskränkningar. Ersättningsreglerna i merparten av dessa situationer hänvisar inte direkt till expropriationslagens ersättningsregler, även om det i vissa fall kan förutsättas att bedömningen skall ske på samma sätt.

Beträffande rättegångskostnaderna skiljer sig reglerna åt mellan väglagen och expropriationslagen i några avseenden. I mål om ersättning enligt 55 § väglagen och inlösen enligt 56 § väglagen gäller samma regler som i expropriationslagen. I mål om ersättning enligt 58 och 63 §§ väglagen (dvs. bl.a. utfart och enskild vägs anslutning till allmän väg) skall 15 kap. 6 § plan- och bygglagen tillämpas när en fastighetsägare som inlett rättegång förlorat målet.

När en väg anläggs och begagnas uppkommer ofta störningar på intilliggande fastighet. Ersättning för skada på grund av sådana störningar och som inte prövas enligt 4 kap. 2 § expropriationslagen (dvs. berör den fastighet som tas i anspråk) regleras i 32 kap. miljöbalken.

2.3.8 Lagen om byggande av järnväg

Lagen (1995:1649) om byggande av järnväg (LBJ) innehåller bestämmelser om planering och genomförande vid byggande av järnvägar. Järnvägsnätet ägs och förvaltas av staten (med vissa mindre

undantag). Marken innehas med äganderätt av staten genom Banverket.

Enligt 2 kap. 1 c § LBJ skall den som avser att bygga en järnväg upprätta en järnvägsplan. I denna skall den mark som behöver tas i anspråk redovisas. I de delar som planen medför att mark eller särskild rätt till mark behöver tas i anspråk skall planen utformas så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda. Planen skall bl.a. innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Av 4 kap. 1 § LBJ framgår att den som i enlighet med en gällande järnvägsplan skall bygga en järnväg som tillgodoser ett allmänt transportbehov får lösa sådan mark som enligt planen inte endast tillfälligt skall användas för järnvägsändamål. Av 4 kap. 2 § framgår att om fastighetsägaren begär det, skall den som i enlighet med en gällande järnvägsplan skall bygga en sådan järnväg som avses i första paragrafen lösa sådan mark eller sådant utrymme som enligt planen inte endast tillfälligt skall användas för järnvägsändamål. Om fastighetsägaren inte får uppföra byggnad inom planområdet är fastighetsägaren och innehavaren av särskild rätt till fastigheten berättigad till ersättning för den skada de lider på grund av att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten (4 kap. 3 § LBJ). Den som avser att bygga en järnväg skall även ersätta skador som uppkommer på grund av vissa förberedande åtgärder inför byggandet såsom mätning, stakning eller undersökning och skador till följd av att han förvärvat rätt att nyttja mark (4 kap. 4 § LBJ). Ersättning för inlösen och skada bestäms enligt expropriationslagens bestämmelser (4 kap. 5 § LBJ), såvitt inte annat direkt framgår av lagen om byggande av järnväg.

Vad beträffar rättegångskostnaderna gäller emellertid att, om talan som väcks av en fastighetsägare eller innehavare av särskild rätt ogillas så tillämpas bestämmelserna i 15 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Som anmärkts ovan (i avsnitt 2.3.2) tillämpas i stor utsträckning fastighetsbildningslagen vid byggande av järnväg.

2.3.9 Minerallagen

Minerallagen (1991:45) trädde i kraft den 1 juli 1992⁴³ och ersatte då både gruvlagen (1974:342) och lagen (1974:890) om vissa mineralfyndigheter. Lagen gäller undersökning och bearbetning av fyndigheter på egen eller annans mark av de mineral (s.k. koncessionsmineral) som räknas upp i 1 kap. 1 § minerallagen. Med undersökning avses enligt 1 kap. 3 § minerallagen arbete i syfte att påvisa en fyndighet av ett koncessionsmineral och att utröna fyndighetens sannolika ekonomiska värde och dess beskaffenhet i övrigt i den mån sådant arbete innebär intrång i markägarens eller annan rättighetshavares rätt. För att få utföra undersökningsarbete krävs enligt 1 kap. 4 § minerallagen i allmänhet undersökningstillstånd som meddelas av bergmästaren.

Undersökningstillståndet ger tillståndshavaren rätt att bedriva undersökningsarbete inom området. Denne får således uppehålla sig inom området och där ta i anspråk mark för undersökningarna. Tillståndshavaren har enligt 3 kap. 3 § minerallagen rätt att ta i anspråk mark för att uppföra byggnader som är oundgängligen nödvändiga för undersökningsarbetet samt får använda och även bygga nödvändiga vägar inom området. Enligt 3 kap. 3 § sista stycket minerallagen skall undersökningsarbetet utföras så att minsta skada och intrång vållas.

Av 1 kap. 3 § andra stycket minerallagen framgår att med bearbetning avses utvinning och tillgodogörande av koncessionsmineral. Bearbetning får enligt 1 kap. 4 § endast utföras av den som har bearbetningskoncession samt av fastighetsägaren – för husbehov – under vissa förutsättningar. Bearbetningskoncession skall enligt 4 kap. 2 § minerallagen meddelas om det har påträffats en fyndighet som sannolikt kan tillgodogöras ekonomiskt och fyndighetens belägenhet och art inte gör det olämpligt att sökanden får den begärda koncessionen. En bearbetningskoncession gäller i 25 år och skall, utan särskild ansökan, förlängas med tio år i sänder om regelbunden bearbetning pågår när giltighetstiden går ut och på ansökan av koncessionshavaren i flera andra fall (4 kap. 9 och 10 §§ mineral-lagen).

Minerallagen innehåller ersättningsbestämmelser i 7 kapitlet. Skada eller intrång som föranleds av undersökningsarbete skall ersättas av den som har undersökningstillstånd eller koncession med vars stöd arbetet bedrivs (7 kap. 1 § minerallagen). Skada som föranleds av

⁴³ Prop. 1988/89:92.

att bearbetningskoncession har beviljats skall ersättas av koncessionshavaren (7 kap. 2 § minerallagen). Koncessionshavaren är enligt 7 kap. 3 § första stycket minerallagen ersättningsskyldig för skada och intrång som föranleds av att mark tas i anspråk för bearbetning eller därmed sammanhängande verksamhet. Om det uppstår synnerligt men för någon fastighet eller del därav på grund av att marken tas i anspråk, skall koncessionshavaren lösa den fastighet eller fastighetsdel som lider sådant men, om ägaren begär det (7 kap. 3 § andra stycket). Ersättning fastställs i enlighet med expropriationslagens bestämmelser (7 kap. 4 § minerallagen). Enligt bestämmelsen i 7 kap. 7 §, som infördes år 2005, skall koncessionshavaren vid gruvbrytning betala en särskild ersättning – mineralersättning – till fastighetsägare inom koncessionsområdet och till staten. Mineralersättningen skall huvudsakligen vara utformad med den tidigare jordägaravgälden som förebild och motsvara två promille av det beräknade värdet av mängden brutet och uppfordrat koncessionsmineral under året. Av ersättningen skall tre fjärdedelar tillfalla fastighetsägarna och en fjärdedel tillfalla staten. Mineralersättningen skall fastställas i efterskott för varje kalenderår och betalas inom en månad från det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Vad beträffar rättegångskostnader anges i 16 kap. 6 § minerallagen att om bergmästarens beslut i ett ärende om ersättning enligt 7 kap. 1 eller 2 § överklagas, svarar tillstånds- eller koncessionshavaren för sina egna kostnader i fastighetsdomstolen och i högre rätt. Vidare svarar tillstånds- eller koncessionshavaren för de kostnader som åsamkats motparterna i fastighetsdomstolen och i högre rätt genom att denne överklagat dit. I övrigt tillämpas 18 kap. rättegångsbalken.

2.3.10 Lagen om vissa torvfyndigheter

Lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter gäller undersökning och bearbetning av fyndigheter av torv för att utvinna energi. För undersökning och bearbetning krävs enligt 1 § särskilt tillstånd (koncession). Ägare till mark som tas i anspråk för bearbetning eller därmed sammanhängande verksamhet är berättigad att av koncessionshavaren få intrångsersättning och annan ersättning för skada. Beträffande ersättningen gäller 4 kap. expropriationslagen (27 § lagen om vissa torvfyndigheter). Lagen om vissa torvfyndigheter innehåller i motsats till minerallagen inte någon bestämmelse

om särskild ersättning för mängden bearbetad torv (jfr 7 kap. 7 § minerallagen). Uppstår det till följd av att mark tas i anspråk synnerligt men för någon fastighet eller del därav, skall koncessionshavaren lösa det område som lider sådant men, om ägaren begär det (28 §). Vid inlösen tillämpas expropriationslagen (33 §).

2.3.11 Lag om kulturminnen m.m.

Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML) innehåller bestämmelser om bl.a. fornminnen och byggnadsminnen som kan leda till befogenhetsinskränkningar för fastighetsägare. När det gäller fornlämningar skall markägaren i princip utan ersättning tåla de restriktioner i markanvändningen som föranleds av fornlämningen. I vissa fall kan dock ersättning utgå, t.ex. om en markägare enligt 2 kap. 15 § KML vägras tillstånd att rubba, ändra eller ta bort en nyupptäckt fornlämning. Skyddet för fornlämningar har prövats av Högsta domstolen⁴⁴ i ett fall där en fastighetsägare av oaktsamhet orsakat ett ingrepp i en fast fornlämning. Fastighetsägaren ålades i rättsfallet skadeståndskyldighet och skyldighet att bekosta arkeologisk undersökning av fornlämningen.

Beträffande byggnadsminnen gäller enligt 3 kap. 2 § KML att länsstyrelsen kan utfärda skyddsbestämmelse som innebär dels föreskrift om rivningsförbud, dels föreskrift om på vilket sätt byggnaden skall vårdas och underhållas samt i vilka avseenden den inte får ändras. Enligt 3 kap. 10 § KML är fastighetsägare berättigad till ersättning av staten om skyddsbestämmelser utgör hinder för rivning av en byggnad och skadan därav är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten, eller på annat sätt innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Medför skyddsbestämmelserna att synnerliga men uppkommer vid användningen av fastigheten, är staten skyldig att lösa fastigheten om ägaren begär det. I fråga om ersättning och inlösen skall expropriationslagen tillämpas enligt 3 kap. 13 § KML i den mån inte avvikande bestämmelser meddelats.

⁴⁴ NJA 1993 s. 753.

2.3.12 Några ytterligare lagar

Lagen om elektronisk kommunikation

Lagen (2003:389) om elektronisk kommunikation är en lag som inte innehåller bestämmelser som omfattar expropriation eller annat tvångsförfogande av mark. Lagen innehåller däremot i 4 kap. 14 § en bestämmelse som innebär att en operatör som uppfört någon form av infrastruktur för elektronisk kommunikation (t.ex. s.k. mobilmaster) kan förpliktas att mot ersättning låta en annan operatör använda sig av denna infrastruktur i syfte bl.a. för att skydda miljö, folkhälsa eller allmän säkerhet eller för att uppnå mål för fysisk planering. Beslutande myndighet är Post och telestyrelsen (PTS).

Bestämmelsen skall läsas mot lagens portalbestämmelse i 1 kap. 1 §, där det anges att lagens syfte bl.a. är att enskilda och myndigheter skall få tillgång till säkra och effektiva elektroniska kommunikationer. Av specialmotiveringen till bestämmelsen i 4 kap. 14 § framgår att ersättningen för nyttjande av annans egendom skall vara ”marknadsmässig”. Det framhålles därvid att man måste bortse från det förhållandet att den berättigade parten ofta saknar alternativ. I så fall får värdering ske efter jämförelse med en fungerande marknad eller så får priset sättas efter vad som bedöms skäligt.⁴⁵ Den marknad som här avses är den framväxande marknaden mellan operatörer för samlokalisering av utrustning i varandras anläggningar⁴⁶.

Bostadsförvaltningslagen

Bostadsförvaltningslagen (1977:792) tillämpas enligt lagens 1 § på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som inte utgör del av dennes egen bostad. Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning och i vissa fall ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning) enligt

⁴⁵ Prop. 2002/03:110 s. 382.

⁴⁶ SOU 2005:97 s. 188 och prop. 2005/06:191 avsnitt 6.1 och 9.

2 § bostadsförvaltningslagen. Är fastighet ställd under tvångsförvaltning men kan inte en tillfredsställande förvaltning uppnås, får kommunen lösa fastigheten. Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstol. I fråga om inlösen gäller i övrigt expropriationslagen i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 2 § (28 § bostadsförvaltningslagen).

Lagen om exploateringssamverkan

Lagen gör det möjligt för flera fastighetsägare inom ett visst område (samverkansområde) att i samverkan vidta de åtgärder som behövs för att ställa i ordning viss mark för bebyggelse och för att utföra sådana anordningar som behövs för bebyggelsen enligt 1 § lagen (1987:11) om exploateringssamverkan (ESL). Frågor om exploateringssamverkan prövas vid förrättning (exploateringsförrättning) som handläggs av lantmäterimyndigheten (2 § ESL). När ersättning skall bestämmas i samband med marköverföring enligt 19 eller 20 § ESL skall bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen tillämpas enligt 21 § ESL.

Lagen om särskild förvaltning av vissa elektriska anläggningar

Lagen (2004:875) om särskild förvaltning av vissa elektriska anläggningar innehåller bestämmelser om särskild förvaltning och inlösen av elektriska anläggningar i fall där nätföretag i väsentlig mån underlåter att fullgöra sina skyldigheter enligt ellagen. Om det bedöms sannolikt att en tillfredsställande förvaltning av en elektrisk anläggning inte kan åstadkommas får staten lösa anläggningen från ägaren. Om ledningsrätt är upplåten på en annan fastighet skall även denna lösas. I fråga om inlösen gäller expropriationslagen (1 kap. 5 §).

Skogsvårdslagen

Skogsvårdslagen (1979:429) reglerar verksamheten i skogsnäringen och innehåller även bestämmelser av miljökaraktär. Vid tillkomsten av miljöbalken ansågs det därför lämpligast att behålla skogsvårds-

lagen⁴⁷. Av 1 § första stycket skogsvårdslagen framgår att skogen är en nationell tillgång som skall skötas så att den uthålligt ger en god avkastning samtidigt som den biologiska mångfalden behålls. Lagen innehåller en bestämmelse som kan innebära en begränsning i användningen av skogsfastigheter av hänsyn till naturvårdens och kulturmiljövårdens intressen vid skötsel av skog. Enligt 30 § skogsvårdslagen får skogsvårdsstyrelsen meddela föreskrifter i fråga om t.ex. hyggesstorlek, beståndsanläggning, kvarlämnande av träd och trädsamlingar, gödsling, dikning etc. samt förbud mot avverkning på impediment. Vidare finns bestämmelser för att förhindra att ädellövskog övergår till barrskog. Om föreskrifterna inte efterlevs kan skogsvårdsstyrelsen enligt 35 § skogsvårdslagen meddela föreläggande eller förbud.

Grundprincipen i skogsvårdslagen är att skogsägare inte är berättigade till ersättning från staten på grund av de rådighetsinskränkningar som lagen innebär. Det finns dock ett undantag. Enligt 18 § skogsvårdslagen kan tillstånd till avverkning av fjällnära skog vägras om avverkningen är oförenlig med intressen som är av väsentlig betydelse för naturvården eller kulturmiljövården. Ersättning skall då utgå och 19 § skogsvårdslagen hänvisar till ersättningsbestämmelserna i 31 kap. miljöbalken (se ovan avsnitt 2.3.6).

Lag om kärnkraftens avveckling

Lag (1997:1320) om kärnkraftens avveckling innehåller bestämmelser om upphörande av rätten att driva kärnkraftsreaktorer för att utvinna kärnenergi till följd av omställningen av energisystemet i Sverige (1 § första stycket). Om rätten att driva en kärnkraftsreaktor upphör att gälla enligt lagen om kärnkraftens avveckling, har tillståndshavare och ägare till fastighet som använts vid reaktordrift rätt till ersättning av staten för förlusten (5 § första stycket). När ersättningen skall bestämmas, tillämpas 4 kap. expropriationslagen (6 § första stycket). I lagen anges dock några särskilda förutsättningar som skall gälla (7 §).

⁴⁷ Prop. 1997/98:45, s. 189.

Bostadsrättslagen

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller i 9 kap. bestämmelser som avser intrång och inlösen. I 9 kap. 16 § första stycket andra punkten regleras förutsättningarna för beslut som innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad. I fråga om inlösen och ersättning i ett sådant fall gäller enligt 18 § bostadsrättslagen ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen med undantag för 4 kap. 3 § (dvs. presumtionsregeln).

Förfogandelagen

Förfogandelagen (1978:160) innehåller som nämnts ovan bestämmelser som ger möjlighet att ta i anspråk fast egendom för totalförsvarets behov i situationer som är föranledda av krig eller krigsfara. Ersättningen bestäms med stöd av speciella ersättningsbestämmelser i lagen och inte med tillämpning av expropriationslagens regler.

Rennäringslagen

Rennäringslagen (1971:437) innehåller bestämmelser om renskötselrättens upphörande i vissa fall. Regeringen kan förordna om upphävande av renskötselrätten för visst markområde, när området behövs för ändamål som avses i 2 kap. expropriationslagen (26 §). Medför upphävande av renskötselrätt skada eller olägenhet för bl.a. renskötseln utgår ersättning därför. I fråga om upphävande av renskötselrätt och ersättning gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i expropriationslagen enligt 29 §.

Förordningen om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m.

Förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. innehåller i 19 § en bestämmelse om när statens fasta egendom säljs för att tillgodose ändamål som kan föranleda expropriation. Köpeskillingen skall då bestämmas enligt grunderna för expropriationsersättning i 4 kap. expropriationslagen.

3 Utveckling

3.1 Inledning

Expropriationslagen trädde i kraft år 1973. Sedan dess har många verksamheter inom de skilda tillämpningsområden som lagen omfattar när det gäller möjlighet till tvångsvis markåtkomst väsentligt förändrats. Även vilka aktörer som finns inom de olika tillämpningsområdena har förändrats. Sveriges medlemskap i EU är en viktig orsak till förändringarna. Väsentliga förändringar som genomförts är avregleringar inom bl.a. el- och telesektorn, och privatiseringar av statliga och kommunala verksamheter. Bostadsförsörjningen, bostadsbyggandet och samhällsbyggandet i övrigt har ändrat inriktning. När det gäller samhällets grundläggande funktioner, såsom energiproduktion och energiförsörjning, har det samhälleliga inflytandet både ändrat karaktär samt i vissa fall minskat genom avregleringar av marknader, en ökad privatisering och bolagisering av offentlig verksamhet. I samband med detta har tillsynsmyndigheter inrättats för flera av branscherna som berörs av avregleringarna. Den förändring som har skett innebär i vissa fall att en uppdelning av verksamheten har gjorts så att det offentliga fortfarande äger och har ansvar för själva infrastrukturen medan produktionen avskilts i särskilda bolag samtidigt som den konkurrensutsatts. Vägverket, Banverket och Svenska Kraftnät är således fortfarande statliga verk som ansvarar för utbyggnad och förvaltning av den allmänna infrastrukturen med samma grundläggande intresse och förutsättningar som före år 1973 medan numera järnvägstrafiken och elproduktionen, som kommer att framgå i det följande, sker i särskilda bolag som får konkurrera med andra aktörer. Andra orsaker till förändringar är krav på den tekniska utvecklingen och de ökade kraven på ansvarstagande för miljön.

Utvecklingen kan resa nya och förändrade krav vad gäller ersättning vid ianspråktagande av fast egendom. Ett skäl är att det tillkommit nya och andra typer av aktörer som verkar i konkurrens-

utsatta miljöer och även har ett vinstsyfte. Detta har lett till diskussioner om expropriationslagens ersättningsbestämmelser och har även varit föremål för överväganden i några utredningssammanhang.¹ Ett annat skäl till detta är att nya ändamål för ianspråktagande av mark har tillkommit. Som exempel kan nämnas vissa naturskyddsprojekt, nya energikällor såsom vindkraft och den nya tekniken inom elektronisk kommunikation.

Här följer en genomgång av delar av den utveckling som skett inom områden som bedöms ha särskild betydelse för de frågor som omfattas av utredningen.

3.2 Allmänt om företag med statligt ägande

Motiven för att staten äger företag har i ett historiskt perspektiv varierat över tid och mellan företag. Under tidigt 1900-tal inriktades verksamheterna på sådant som kan betraktas som ”naturliga monopol”. Dessa företag var ofta knutna till infrastrukturen och krav ställdes på omfattande investeringar som krävde stora kapitalinsatser med hög risk till låg avkastning. Uppbyggnaden av telefon- och järnvägsnäten samt utbyggnaden av vattenkraften med tillhörande kraftnät är exempel på detta. I början av 1900-talet fanns dessutom en uppfattning om att staten skulle ha inflytande över landets dåvarande basnäringar såsom gruvor, skog och stål. Under 1970-talet ökade statens ägande som ett led i omstruktureringen av svensk industri och ambitionen att rädda krisdrabbade företag och branscher, men också för att försöka värna om sysselsättningen i vissa regioner.²

Under 1990-talet minskade statens ägande då ett antal företag såldes. Motiven bakom de försäljningarna var främst att öka ägarspridningen. Samtidigt tillkom ett antal företag genom att statliga affärsverk bolagiserades. Under samma tid genomfördes i flera andra europeiska länder omfattande försäljningar av statligt ägda företag. Drivkraften bakom dessa försäljningar har bl.a. varit EU:s lagstiftningsarbete för att omreglera vissa marknader, framför allt inom telekom och energi.

Den svenska staten äger i dag helt eller delvis 54 aktiebolag som förvaltas av Regeringskansliet. Under 2005 omsatte företagen tillsammans 311 miljarder kronor och hade 188 000 anställda. Företagen

¹ Se bl.a. SOU 1996:45 s. 93 f., SOU 2000:89 s. 246 f. och SOU 2004:7 s. 193 f.

² Prop. 2006/07:57 s. 3 f.

är verksamma i olika branscher. 40 företag är helägda och 14 är delägda. Fyra av företagen är börsnoterade. Huvuddelen av företagen verkar på marknadsmässiga villkor, medan andra har särskilda samhällsintressen att ta tillvara.³

Regeringen har den 1 mars 2007 överlämnat en proposition⁴ till riksdagen i vilken föreslås försäljning av vissa statligt ägda företag, bl.a. TeliaSonera.

3.3 Byggnadsfrågor och bostadsförsörjning

Expropriationslagen tillkom under en period då en miljon bostadslägenheter skulle byggas under en tioårsperiod, det s.k. miljonprogrammet, som medförde ett stort behov av mark för tätortsutveckling vilket också medförde en kraftig prisutveckling på mark på många håll. Vid denna tid var ett bostadssocialt mål att bostäder skulle produceras till självkostnad. En förutsättning för att erhålla statliga, förmånliga bostadslån var att kostnaderna för såväl mark som byggande inte översteg fastställda nivåer. Det fanns därför ett intresse av att hålla nere kostnaderna för markförvärv. Mellan åren 1972 och 1978 byggdes cirka 90 procent av alla lägenheter i flerbostadshus på mark som förmedlats av kommuner. Motsvarande siffra för gruppbyggda småhus var 75–80 procent.⁵

Sedan länge har ansvaret för att bostadspolitiken varit delat mellan staten och kommunerna. Staten skall svara för att legala och finansiella instrument finns tillgängliga medan kommunerna har det övergripande ansvaret för att bostadspolitiken verkställs på lokal nivå. Som en följd av bl.a. det statsfinansiella läget under 1990-talet minskade staten sitt engagemang i bostadspolitiken och ändrade därigenom de legala och finansiella ramarna för kommunernas bostadspolitiska arbete på ett avgörande sätt. De statliga bostadssubventionerna har skurits ner och en rad avregleringar har genomförts. Prisregleringen som var en förutsättning för statliga bostadslån är upphävd. Kommunernas lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen upphörde i och med att bostadsförsörjningslagen (1947:523) upphävdes den 1 juli 1993. Kommunernas skyldighet att ansvara för bostadsförsörjningen låg fast, men kommunerna skulle

³ Se regeringens skrivelse (skr. 2005/06:120) med 2006 års redogörelse för de statliga företagen som lämnades till riksdagen den 4 maj 2006.

⁴ Prop. 2006/07:57.

⁵ Thomas Kalbro, Har expropriationslagens presumptionsregel spelat ut sin roll?, SvJT 5/6 2003 s. 537 f.

själva ansvara för att finna formerna för hur de skulle ta hand om bostadsförsörjningen. År 2001 infördes lagen (2000:1381) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt denna, nu gällande, lagstiftning så skall kommunerna bl.a. upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som skall fastställas i kommunfullmäktig en gång per mandatperiod.⁶ Kommunerna skall också anordna en bostadsförmedling när det behövs. Förordningen (1986:694) om handläggning, förvaltning m.m. av bostadslån och räntebidrag upphävdes år 1991. En tidigare stabil och förutsägbar marknad med nyproduktion i fokus har därmed ersatts med en annan och mindre förutsägbar situation med en hög grad av marknadsstyrning.⁷ Det kommunala markinnehavet – som länge varit ett redskap för kommunen att påverka såväl bostadsbyggandets inriktning som de slutliga boendekostnaderna – har i allmänhet minskat. Enskilda exploatörer och byggtreprenörer har fått ett starkare inflytande och ett större ansvar för bostadsbyggandet och tar i ökad omfattning initiativ till planläggning för ett visst område, köper in marken eller driver stora delar av detaljplanläggningen samt uppför bostäder.⁸

3.4 Naturvård och miljö

3.4.1 Inledning

Miljöskyddslagen (1969:387) som infördes år 1969 blev den första lag som samlade bestämmelser till skydd för den yttre miljön mot vattenförorening, luftförorening, buller och andra störningar. Naturvårdslagstiftning tillkom redan på 50-talet. I naturvårdslagen (1964:822) infördes skyddsinstitutet naturreservat. Naturvårdsverket inrättades år 1967. Samhällsplanering har blivit ett viktigt inslag i miljövårdsarbetet. År 1998 antog riksdagen miljöbalken med tillhörande miljö kvalitetsmål.⁹ Därefter tillsattes redan år 1999 miljöskyddskommittén som fick i uppdrag bl.a. att utvärdera tillämpningen miljöbalken och lämna förslag till nödvändiga reformer.

⁶ Riktlinjer för bostadsförsörjning tas inte fram i alla kommuner. I Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät framgår att endast cirka en tredjedel av landets kommuner har sådana riktlinjer, varav en stor andel inte är fastställda i kommunfullmäktige under innevarande mandatperiod. (Ds 2006:9 s. 19.)

⁷ Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering SOU 2001:27 s. 37.

⁸ Får jag lov? Om planering och byggande SOU 2005:77 s. 164.

⁹ Prop. 1997/98:45, bet. 1997/98:JoU20.

3.4.2 Olika former för skydd av skog m.m.

Riksdagen beslutade år 2001 under miljö kvalitetsmålet Levande skogar om ett delmål för långsiktigt skydd av skogsmark.¹⁰ I Levande skogars delmål 1 preciseras statens ansvar för skydd av skog bl.a. genom att arealmått har satts för de tre skyddsformerna naturreservat, biotopskyddsområde och naturvårdsavtal. I den nationella strategin för skydd av skogsmark benämns dessa tre former *formellt skydd*. Även skyddsformen nationalpark kan anses höra till det formella skyddet.¹¹ I det följande beskrivs dessa skyddsformer kortfattat liksom ytterligare några skyddsformer som kan förekomma på skogsmark.¹²

Nationalpark

Enligt 7 kap. 2 § miljöbalken skall nationalparkerna omfatta representativa landskapstyper som bevaras i naturligt tillstånd samt av natursköna unika miljöer som kan ge starka naturupplevelser. Naturvårdsverket beslutar om skötseln av nationalparkerna och föreslår nya parker. Beslut om inrättande av parkerna fattas av riksdagen och marken ägs av staten. Sverige har 28 nationalparker. Det är fjäll, urskogar, myrar, skärgårdar, äldre odlingslandskap m.m. Fjällnatur täcker nära 90 procent av parkernas samlade yta.

Natur- och kulturresevat

I Sverige finns cirka 2 600 naturreservat vilka sammantaget svarar för 80 procent av all skyddad landareal i Sverige. Innan miljöbalken infördes fanns även skyddsformen naturvårdsområden (NVO). Denna skyddsform var svagare än naturreservat och fick inte hindra pågående markanvändning, som t.ex. skogsbruk. Sedan miljöbalken trädde ikraft har möjligheterna att skapa NVO upphört. Redan bildade NVO:n finns dock kvar och skall enligt miljöbalken betraktas som naturreservat. Naturreservat bildas med stöd av 7 kap. 4–8 §§ miljöbalken och kan ha olika syften. Det kan handla såväl om att bevara biologisk mångfald, vårda, bevara, skydda,

¹⁰ Prop. 2000/01:130, bet. 2001/02:MJU3.

¹¹ SOU 2006:81 s. 236.

¹² Beskrivningen bygger huvudsakligen på uppgifter från Naturvårdsverkets hemsida; www.naturvardsverket.se

återställa eller nyskapa värdefulla naturmiljöer, tillgodose behov av områden för friluftslivet samt för att skydda, återställa eller nyskapa livsmiljöer för skyddsvärda arter. Med miljöbalken infördes en med naturreservaten besläktad skyddsform kallad kulturresevat (7 kap. 9 § miljöbalken). Kulturresevat kan bildas för att bevara värdefulla kulturpräglade landskap. Beslut om reservatsbildning fattas av länsstyrelsen eller kommunen.

Naturresevat kan omfatta såväl privat mark som mark i allmän ägo. Skyddsbestämmelserna skiftar starkt från fall till fall beroende på vilka motiv som ligger bakom reservatsbildningen. I vissa resevat är all ekonomisk markanvändning förbjuden, medan exempelvis jord- och skogsbruk tillåts i normal omfattning i en del resevat, företrädesvis sådana som har avsatts till förmån för friluftsliv.

En betydande del av reservatsarealen, nära 85 procent, är belägen i fjällänen (Dalarnas, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län). Merparten av naturreservaten i dessa län återfinns i fjällen eller fjällnära områden.

Djur- och växtskyddsområden, naturminnen samt strandskyddsområden

Två skyddsformer som kan användas på skogsmark men som i ersättningssammanhang är av mindre betydelse är djur- och växtskyddsområden samt naturminnen (7 kap. 10 och 12 §§ miljöbalken). Djur- och växtskyddsområden kan avsättas för att skydda sällsynta eller störningskänsliga djur- eller växtarter. Inom sådana områden kan rätten till jakt, fiske och tillträde begränsas, men i övrigt råder inga inskränkningar i rätten att bruka mark eller vatten. Merparten av de drygt 1 000 djurskyddsområden som finns har tillkommit för att freda sjöfågel eller säl.

Naturminnen kan dels vara enskilda föremål som exempelvis gamla och storgvuxna träd, dels mycket små områden med intressanta naturföreteelser. Det finns cirka 1 400 naturminnen i Sverige.

I 7 kap. 13–18 §§ miljöbalken regleras s.k. strandskyddsområden. Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområden vid hav, insjöar och vattendrag intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenavstånd (strandskyddsområde).

Biotopskyddsområden¹³

Det är inte ovanligt att livsmiljöer av stor betydelse för växt- och djurarter endast påträffas som små spridda öar i ett mer alldagligt landskap. Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken finns en möjlighet att avsätta sådana områden som s.k. biotopskyddsområden. De områden som kan få denna status är mindre mark- eller vattenområden som utgör livsmiljö för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda.

Äganderätten eller jakträtten påverkas inte av beslut om att inrätta ett biotopskyddsområde. Åtgärder som kan skada naturvärdena är dock inte tillåtna. Skötsel som röjning och avverkning av utvalda träd utförs dock i vissa fall i syfte att säkerställa att naturvärdena består.

Markägaren får ersättning med ett engångsbelopp för det intrång i sitt brukande som följer av beslutet. Antalet konflikter med markägarna i anslutning till inrättande av biotopskyddsområden är litet.

Naturvårdsavtal

Naturvårdsavtal är ett civilrättsligt avtal vars syfte är att bevara, utveckla eller skapa områden med höga naturvärden.¹⁴ Avtalet tecknas mellan Skogsstyrelsen och markägare som är intresserade av naturvård och är normalt flerårigt.

Avtalet omfattar viss ekonomisk ersättning till markägaren för de begränsningar i brukandet som avtalet medför. Äganderätten till marken eller jakträtten påverkas inte.

I avtalet regleras hur naturvärdena skall bevaras och utvecklas. Normalt utför markägaren skötselåtgärder på egen bekostnad.

Natura 2000-områden

Natura 2000 är ett EU-initierat nätverk av skyddsvärda områden i Europa med syfte att skydda djur och växter från utrotning och att förhindra att deras livsmiljöer förstörs. Sverige har listat 4 100 områden med en total yta på drygt 6 miljoner hektar. Natura 2000 innebär inget formellt skydd i sig. I dagsläget är dock cirka 60 procent

¹³ Beskrivningen bygger huvudsakligen på uppgifter från www.skogsstyrelsen.se

¹⁴ Skogsstyrelsen, *Instrument och former för det formella skyddet*, PM, 2006-05-10.

av områdena skyddade som nationalparker eller naturreservat. Områden som inte har skyddats formellt kan nyttjas och brukas, så länge området och de arter som skall skyddas garanteras en gynnsam bevarandestatus.¹⁵ Vill man förändra verksamheten kan det i sig utlösa en ersättningssituation (jfr 31 kap. 4 § miljöbalken).

3.5 Vägar och järnvägar

Vägar

Den svenska väglagstiftningen fick i huvudsak sin nuvarande form redan genom tillkomsten av 1943 års väglag och vägväsendets förstatligande år 1944.

I 1943 års väglagstiftning lades principerna om de olika aktörernas roller fast liksom hur åtkomst av mark för allmän väg skall ske. Bl.a. reglerades att dåvarande Kungliga Väg- och vattenbyggnadsstyrelsen var central förvaltningsmyndighet och att en vägförvaltning var väghållningsmyndighet inom sitt respektive av dåvarande 24 län. Likaså lades grunderna fast för länsstyrelsernas inflytande i såväl den ekonomiska som den fysiska planeringen.

Den snabba tillväxten av motortrafik under slutet av 1950-talet och början av 1960-talet ledde till en omarbetning av väglagstiftningen. Den fick sin nuvarande utformning genom väglagen och vägkungörelsen som trädde i kraft år 1971. Även om författningarna därefter successivt har ändrats och moderniserats är flera av de grundläggande principerna tämligen oförändrade efter mer än 30 år.

Större förändringar i väglagstiftningen har skett år 1987 genom anpassningen till naturresurslagen och den nya plan- och bygglagen samt år 1999 genom tillkomsten av miljöbalken. Det som framför allt har förändrats vid ett flertal tillfällen är lagstiftningens allt större krav på hänsyn till miljön. Exempelvis infördes redan år 1987 krav på att en arbetsplan skall innehålla en miljökonsekvensbeskrivning. Den ekonomiska planeringen är numera i huvudsak reglerad i en särskild regleringsförfordning om nationella och regionala väghållningsplaner.

¹⁵ www.naturvardsverket.se

Järnvägar

Järnvägssektorn har sedan den trafikpolitiska reformen i slutet av 1980-talet utvecklats från en marknad där svenska staten starkt dominerat såväl tjänster som infrastruktur till en marknad på vilken flera aktörer agerar. Genom 1988 års trafikpolitiska beslut skapades de grundläggande förutsättningarna för konkurrens inom järnvägssektorn. Dåvarande Statens Järnvägar delades upp i ett affärsverk (Affärsverket SJ) med ansvar för tågtrafiken och en förvaltningsmyndighet (Banverket) med ansvar för infrastrukturen. Huvuddelen av Affärsverket SJ har därefter ombildats till flera av staten helägda aktiebolag, bl.a. Green Cargo AB som bedriver godstrafik och SJ AB som bedriver persontrafik. De aktörer som bedriver järnvägstrafik betalar sedan år 1989 avgifter för att nyttja infrastrukturen.

Ett transportpolitiskt beslut år 1995 ledde till att godstrafiken öppnades för konkurrens i fråga om inrikes trafik på järnväg. Sedan år 1990 har trafikhuvudmännen¹⁶ haft rätt att organisera lokal och regional persontrafik. De gavs även rätten att utföra den i egen regi eller med hjälp av upphandlad entreprenör. Affärsverket SJ förlorade således sitt monopol som järnvägsföretag på länsjärnvägarna. Sedan år 1993 har även Affärsverket SJ:s monopol upphört att gälla i statens upphandling av interregional persontrafik.¹⁷

3.6 Energi och kraft

Elmarknadsreformen 1996

Riksdagen beslöt våren 1994 om en reformering av elmarknaden som innebar dels ändringar i den numera upphävda lagen (1902:71) innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar (ellagen), dels en ny lag (1994:618) om handel med el, m.m.

Elmarknadsreformen låg i linje med flera tidigare förändringar i syfte att skapa en effektivare elmarknad. Våren 1991 beslöt riksdagen att överföra huvuddelen av verksamheten i statens vattenfallsverk till ett aktiebolag, Vattenfall AB, och att avskilja verksamheten i stamnätet till en särskild organisation i syfte att bl.a.

¹⁶ Dvs. de som ansvarar för kollektivtrafikens utförande inom de olika länen. Ansvaret för trafiken i varje län vilar på en offentlig länstrafikansvarig. Trafikhuvudmannen är ofta ett aktiebolag som kontrolleras av den länstrafikansvarige, ett länstrafikbolag eller en förvaltning inom länet.

¹⁷ En samlad järnvägslagstiftning SOU 2004:92 s. 189 f.

effektivisera förvaltningen och öka konkurrensen. Den 1 januari 1992 började Vattenfall AB sin verksamhet. Samtidigt inrättades Affärsverket svenska kraftnät (Svenska Kraftnät) som driver och förvaltar stamnätet.

Elmarknadsreformen innebar förändring bl.a. genom att aktörernas ansvar på marknaden ändrades och preciserades. Huvudprincipen angavs vara att produktionen och försäljningen av el skall ske i konkurrens, medan nätverksamheten skall regleras och övervakas på särskilt sätt. Det övergripande ansvaret för att elektriska anläggningar samverkar driftsäkert så att balans inom hela eller delar av landet kortsiktigt upprätthålls mellan produktion och förbrukning av el åligger staten.¹⁸ Regeringen har uppdragit åt Svenska Kraftnät att vara systemansvarig myndighet.

Elproduktion

Produktionen av el i Sverige domineras av ett fåtal företag. Enligt uppgift från år 2004 kunde då cirka 90 procent av produktionen hänföras till fyra företag: Vattenfall, Sydkraft (numera E.ON Sverige), Fortum och Skellefteå Kraft.¹⁹ Denna struktur var resultatet av en utveckling då totalt sett antalet större elproducenter i Sverige minskat från sju företag år 1996 till fyra år 2004, där det fjärde företaget (Skellefteå Kraft) är märkbart mindre än de tre större.²⁰ En annan förändring är att utländska kraftföretag förvärvat betydande andelar av aktiekapitalet i svensk kraftproduktion samt att svenska företag förvärvat utländska kraftbolag. Det utländska ägandet av svensk elproduktion uppgick år 2003 till cirka 40 procent. Bakom ökningen av det utländska ägandet ligger i första hand tyska E.ONs förvärv av Sydkraft, finska Fortums förvärv av Birka och Sydkrafts förvärv av Graninge.²¹

Nätverksamhet

Det svenska elnätssystemet är indelat i tre nivåer: stamnät, regionnät och lokalnät. Stamnätet är det nationella nätet för överföring av el,

¹⁸ Ny elmarknad SOU 1995:14 s. 46 f.

¹⁹ El- och naturgasmarknaderna Energimarknader i utveckling SOU 2004:129 s. 122.

²⁰ A.a. s. 135.

²¹ A.a. s. 137.

vari högspänningsledningar för 220 kV och 400 kV ingår. I stamnätet ingår även de flesta överföringsförbindelserna till utlandet. Stamnätet ägs av staten och förvaltas av det statliga affärsverket Svenska Kraftnät. Regionnäten, som omfattar kraftledningar på spänningsnivåer mellan 20 kV och 130 kV, ägs vanligen av de stora kraftproducerande bolagens nätbolag. Genom dessa förs el från olika stamnätspunkter ut till anslutningspunkter på lokalnäten. Lokalnäten omfattar kraftledningar för en spänning om högst 20 kV.

Överföring av el genom landet samt export och import av el från utlandet sker alltså på hög spänningsnivå via stamnätet. Ett väl fungerande stamnät är en förutsättning för en trygg elförsörjning i Sverige och därmed av nationell betydelse. Överföring på stamnätet måste ske effektivt och säkert. För att kontinuerligt säkra god elöverföring och hög leverans kvalitet måste vidare stamnätets utformning och uppbyggnad planeras långsiktigt. Stamnätet är alltså ett av staten ägt nät som förvaltas av en statlig myndighet, Svenska Kraftnät. Stamnätet skiljer sig därigenom från region- och lokalnäten, vilka drivs av enskilda bolag.

Nätverksamhet är sedan genomförandet av elmarknadsreformen skild från elproduktion och elförsäljning. En betydande del av nätföretagens verksamhet, att ledningsbundet överföra el mellan producent och kunder, är ett s.k. naturligt monopol. Verksamheten är kapitalkrävande med höga fasta kostnader. Därigenom blir stordriftsfördelarna sådana att det i praktiken blir omöjligt för någon annan än nätägaren att etablera en konkurrerande verksamhet. Överföring av el har vidare en påtaglig miljöpåverkan genom det utrymme som tas i anspråk för ledningar m.m. Det krävs därför koncession enligt ellagen för att bedriva nätverksamhet.

Nätverksamhet är enligt ellagen (1 kap. 4 §) att ställa elektriska starkströmsledningar till förfogande för överföring av el. Till nätverksamheten hör också projektering, byggande och underhåll av ledningar, ställverk och transformatorstationer, anslutning av elektriska anläggningar, mätning och beräkning av överförd effekt och energi samt annan verksamhet som behövs för att överföra el på det elektriska nätet.

Nätverksamheten omfattar således i huvudsak två funktionella delar som är av olika karaktär, men som var och en för sig är av avgörande betydelse för elsystemets drift och marknadens funktion. Den primära funktionen är att ombesörja den fysiska överföringen av ledningsbunden el av god kvalitet från producent till konsument. Den andra uppgiften, som till följd av öppnandet av elmarknaden

har tagit allt större resurser i anspråk hos nätföretagen, är mätningar av olika typer av förbrukningsvärde.²²

För att täcka kostnaderna för överföring av el i nätet tar nätföretaget betalt av kunden. Enligt ellagen (4 kap. 1 §) skall nättariffer vara utformade så att nätföretagets samlade intäkter från nätverksamheten är skäliga i förhållande dels till de objektiva förutsättningarna att bedriva nätverksamheten, dels nätkoncessionshavarens sätt att bedriva den. Vidare skall nättariffer vara utformade på sakliga grunder.

Energipolitiska beslut

1997 års energipolitiska program (prop. 1996/97:84, bet. 1996/97:NU12, rskr. 1996/97:272) bestod av två delar, dels ett kortsiktigt program med fokus på ökad tillförsel av förnybar elproduktion och minskad elanvändning i ett kortare perspektiv, dels ett program av mer forskningsinriktad och långsiktig karaktär.

Det kortsiktiga programmet i 1997 års energipolitiska program omfattade åtgärder som syftar till att minska användningen av el för uppvärmning, utnyttja det befintliga elsystemet effektivare och öka tillförseln av el och värme från förnybara energikällor.

Det kortsiktiga programmet löpte under femårsperioden 1998–2002. Det långsiktiga programmet i det energipolitiska beslutet år 1997 omfattade ett sjuårigt program för ett ekologiskt och ekonomiskt uthålligt energisystem som innebar en kraftfull satsning på forskning, utveckling och demonstration av ny energiteknik under perioden 1998–2004. Målet för de insatser som gjordes på forskning, utveckling och demonstration av ny energiteknik var att under de närmaste 10–15 åren kraftigt öka el- och värmeproduktionen från förnybara energikällor och utveckla kommersiellt lönsam teknik för energieffektivisering.

Riksdagens energipolitiska beslut år 2002 (prop. 2001/02:143) innebar en kraftigt höjd ambitionsnivå avseende utbyggnaden av förnybar elproduktion. Sedan den 1 maj 2003 är nu elcertifikatsystemet i drift. Syftet med systemet är att stimulera tillkomsten av förnybar elproduktion såsom vindkraft, bioeldad kraftvärme, solenergi och vattenkraft.

I propositionen 2004/05:62 s. 188 f. uttalar regeringen bl.a. följande om den nya elproduktionen till följd av omställningen till energi-

²² A.a. s. 152.

system utan kärnkraft. Vattenkraften är Sveriges viktigaste förnybara elproduktion. Den kommer även i framtiden att spela en central roll för vår elförsörjning. Biobränslena har stor användning i industrin och i fjärrvärmeproduktionen. Naturgasen är från klimatsynpunkt det bästa fossila bränslet men används i liten skala. Vindkraften svarar fortfarande för mindre än en procent av den svenska elproduktionen men har en stor potential. Solenergin är på stark frammarsch globalt sett. Även i Sverige ökar användningen av solenergi och den kommer på sikt att spela en allt viktigare roll i omställningen.

Naturgasmarknaden²³

Naturgas har använts i Sverige sedan 1985. Naturgasen står för knappt 2 procent av Sveriges totala energiförsörjning. I de kommuner där naturgasnätet är utbyggt står naturgasen för cirka 20 procent, dvs. lika stor andel som i övriga Europa.

EU har som mål att skapa en gemensam europeisk naturgasmarknad med konkurrens. Med de nya naturgasdirektiven har genomförts en rad förändringar både på den svenska och europeiska marknaden.

I syfte att genomföra EG:s s.k. reviderade gasmarknadsdirektiv infördes en ny naturgaslag. De nya lagen, naturgaslag (2005:403) trädde i kraft den 1 juli 2005.²⁴ Lagen innehåller bestämmelser för att genomföra direktivet vilket innebär bl.a. ökad marknadsöppning, krav på juridisk åtskillnad mellan överföringverksamhet och handel med naturgas. Uppdelningen mellan handel och överföring är nödvändig för att förhindra korssubventionering mellan den monopoliserade överföringverksamheten och den konkurrensutsatta handelsverksamheten.

Att naturgasmarknaden öppnats innebär att handel med gas utsetts för konkurrens. Nätverksamheten, dvs. utbyggnad, drift och förvaltning av naturgasledningar samt överföring av gas, bedrivs emellertid fortfarande i monopol. Det är inte samhällsekonomiskt försvarbart att olika nätägare anlägger parallella ledningar. Genom att nätägarna på objektiva och icke diskriminerande villkor upplåter sina naturgasledningar till gasleverantörer och slutkunder (s.k. reglerat tredjepartstillträde) kan handeln ändå ske i konkurrens.

²³ Uppgifter hämtade från bl.a. Energimyndighetens rapport Naturgas marknadsrapport 2005:1.

²⁴ Prop. 2004/05:62, bet. 2004/05:NU14, rskr. 2004/05:246.

Ökad konkurrens på gasmarknaden kan öka nyttan för kunderna genom lägre priser, bättre service och högre effektivitet.

Vindkraft

I juni 2002 tog riksdagen beslut om ett nationellt mål för vindkraften som innebär att förutsättningar skall skapas för en årlig produktionskapacitet på 10 TWh från vindkraft år 2015.²⁵ Energimyndigheten ansvarar för att främja vindkraften genom att peka ut områden av riksintresse för energiproduktion genom vindkraft enligt 2 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden m.m. Energimyndigheten har utformat kriterier för att länsvis välja ut områden av riksintresse i syfte att planeringsmålet skall uppfyllas.²⁶ Flera andra statliga verk har på regeringens uppdrag utrett förutsättningarna för vindkraften som en mera betydande energikälla i Sverige. Boverket har utrett förutsättningarna för storskalig utbyggnad av vindkraft till havs och i Väneren samt i fjällområdena. Riksantikvarieämbetet har utarbetat en modell för att beskriva kulturmiljövårdens intressen med avseende på vindkraftens påverkan. Naturvårdsverket har genomfört utredningar om vindkraft i den marina miljön.

3.7 Elektronisk kommunikation

Inledning

Begreppet elektronisk kommunikation definieras i lagen om elektronisk kommunikation. Enligt denna lag omfattas begreppet elektronisk kommunikation av alla typer av elektroniska kommunikationsnät som telenätet, Internet och kabel-TV-nätet.

På teleområdet har den tekniska utvecklingen, utvecklingen av olika tjänster och marknader liksom antalet aktörer på dessa marknader förändrats i mycket hög utsträckning de senaste decennierna. Till slutet av 1980-talet hade det statliga affärsverket Televerket i praktiken monopol på marknaden för teletjänster. Förutom Televerket fanns endast vissa telenät för specifika ändamål såsom nät för övervakning av olika funktioner för industriell drift samt signalsystem för järnvägar och övervakning av elproduktion och

²⁵ Prop. 2001/02:143.

²⁶ Energimyndighetens rapport Vindkraft ER 16:2003.

distribution. Dessutom har det länge funnits telenät för Försvarsmakten.

Tekniken

Den tekniska utvecklingen på området tog fart under 1980-talet. Det är framför allt datorteknikens utveckling och utvecklingen av fiberoptik för elektronisk kommunikation som har drivit fram utvecklingen. Kommunikationssätten utvecklades med hjälp av digitalisering och effektivare sätt att förmedla framför allt data- trafik genom olika överföringssätt. Användningen av radio för överföring har ökat jämfört med tidigare. På senare tid har även utvecklingen av radioteknik för bredbandsaccess tagit fart bl.a. genom användning av nationella och regionala system för fast yttäckande radioaccess.

Olika sätt att bruka elektroniska tjänster

Utvecklingen har gått från att fast telefoni, där terminalerna ansluts mot ett kabelnät, varit den helt dominerande kommunikationsformen till en allt större andel för mobiltelefoni.²⁷

En ytterligare utveckling är den som innebär konvergens mellan tele-, data och mediesektorerna. Utvecklingen på området för elektronisk kommunikation innebär att olika infrastrukturer och tekniker för överföring av kommunikation och tjänster sammanmälter, konvergerar. Den har sin grund framför allt i digitaliseringen och den standardisering som skett på Internetområdet. Konvergens medför att samma nät kan bära trafik för telefoni, datakommunikation och överföring av utsändningar till allmänheten av radio- och TV-program. Det kan exempelvis vara fråga om att kabel-TV-nät används för tele- och datakommunikation. Även elnät kan användas för sådan kommunikation.²⁸

²⁷ Post- och telestyrelsens rapport 2002, Svensk telemarknad 2001, s. 23.

²⁸ Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät SOU 2002:83 s. 25.

Marknaden

År 1993 ombildades det statliga Televerket till Telia AB, numera TeliaSonera. Samma år tillkom telelagen (1993:597) och lagen (1993:599) om radiokommunikation. Lagstiftningen tillsammans med vissa andra åtgärder syftade till att öppna telemarknaden för andra aktörer. Genom anslutningen till EES och senare även EU kom EG:s telereglering att bli tillämplig i Sverige. Många bolag har till följd av detta etablerat sig i branschen. År 1994 fanns fyra företag anmälda hos tillsynsmyndigheten, Post- och Telestyrelsen, och år 2005 fanns 459 företag anmälda.²⁹ Alla dessa bolag äger dock inte telenät.

TeliaSonera och två andra bolag har parallellt byggt ut mobilnät genom utplacering av basstationer för andra generationens mobilnät, GSM-nät (digital överföringsteknik). Sedan den 1 januari 2002 pågår utbyggnad av tredje generationens mobilnät (3G eller UMTS) med högre överföringskapacitet som medger datakommunikation som även klarar att överföra rörliga bilder och ljud, dvs. multimediatjänster. Sammantaget finns fyra GSM-operatörer och tre UMTS/3G-operatörer.³⁰ Utbyggnaden av näten skall enligt tillstånden täcka i princip hela befolkningen och skulle ursprungligen ha varit slutförd vid utgången av år 2003. Utbyggnaden skall numera vara slutligt genomförd den 1 juni 2007.³¹ Kravet på att snabbt uppnå täckning innebar följaktligen ett högt ställt krav på utbyggnadstakt av operatörernas nät.³²

Utöver de ovannämnda näten finns nät som tillhör bl.a. Svenska Kraftnät, Fortum, E.ON, Banverket och Teracom. Dessa aktörer använder näten för tjänster för den egna verksamheten, för elektroniska kommunikationstjänster som man själv tillhandahåller på marknaden till slutkunder, tillhandahållande av kapacitet eller ledningar utan aktiv utrustning (s.k. svart fiber) till operatörer på grossistmarknaden. Banverket, Vägverket, elnätsföretagen och Teracom har dessutom upplåtit plats för ledningar eller antenner till operatörer. Utöver detta har ett antal privata aktörer också byggt ut rikstäckande nät för elektronisk kommunikation. I många fall har dessa slutit avtal med andra infrastrukturägare för att kunna dra fram ledningar så kostnadseffektivt som möjligt.

²⁹ Post- och telestyrelsens rapport 2006, Svensk telemarknad 2005 s. 14.

³⁰ A.a. s. 30.

³¹ Post- och telestyrelsens underrättelser den 9 augusti 2006 06-7725/23, 06-7726/23 och 06-7742/23.

³² När en räcker SOU 2005:97 s. 45.

Företag, universitet och högskolor, myndigheter, kommuner, landsting m.fl. har skapat företagsinterna nät för elektronisk kommunikation. Även kommunerna har utvecklat egna nät för elektronisk kommunikation för att tillgodose kommunmedborgarnas behov av IT-infrastruktur (s.k. stadsnät). Sådana stadsnät har byggts i flertalet kommuner och denna utbyggnad kommer sannolikt att pågå under lång tid.

Sammantaget innebär utvecklingen att antalet innehavare av nät för elektronisk kommunikation har mångfaldigats sedan ledningsrättslagens tillkomst. Ökningen av överföringskapaciteten gör att flera aktörer kan utnyttja kapacitet i samma ledning, t.ex. en fiberkabel. Antalet nät för elektronisk kommunikation i landet kan förväntas öka med utbyggnad av nya mobilnät och bredbandsnät.³³

Regelverket i branschen

Det finns ett EG-regelverk för området elektronisk kommunikation som består av ett antal direktiv som reglerar tillhandahållande av elektroniska kommunikationsnät och kommunikationstjänster m.m. Detta regelverk har införlivats i Sverige huvudsakligen genom lagen (2003:389) om elektronisk kommunikation som trädde i kraft i juli 2003. I lagen om elektronisk kommunikation ges möjligheter att besluta om olika former av tillträdesskyldigheter. Många bestämmelser i lagen om elektronisk kommunikation syftar till att främja konkurrensen på marknaden för elektronisk kommunikation. Huvudprincipen enligt lagen om elektronisk kommunikation är att endast företag med betydande inflytande på en fastställd marknad får åläggas särskilda skyldigheter enligt lagen. Det avser tillträdesskyldigheter eller vissa andra skyldigheter som avser slutkundsmarknaden. PTS är den myndighet som har till uppgift att bedöma huruvida en viss marknad för elektronisk kommunikation är sådan att ingripanden enligt lagen om elektronisk kommunikation kan åläggas. Samlokalisering kan dock enligt vad som framgått ovan även grundas på miljöhänsyn.

³³ A.a. s. 28.

3.8 Mineralnäring

Sverige har en geologi som ger förutsättningar att hitta mineralfyndigheter av sådan storlek att de kan tillgodogöras ekonomiskt. Mineralutvinning skiljer sig på olika sätt från annan näringsverksamhet när det gäller de resurser som behövs för att verksamheten skall kunna bedrivas på ett effektivt sätt. De mineraliseringar som hittas kan t.ex. av naturliga skäl inte flyttas. Fyndigheterna måste exploateras i anslutning till fyndplatsen, om de skall brytas. Det finns därför behov av lagstiftning som reglerar förutsättningarna för de företag som arbetar med att prospektera efter mineral. Särskilda minerallagar finns i alla länder med liknande geologiska förutsättningar som i Sverige. De äldsta gruvrättsliga bestämmelserna i Sverige är från 1300-talet.

Sverige är i dag EU:s största gruvland. I globalt perspektiv är vi dock små. År 2002 låg Sverige på första plats i EU när det gällde produktion av guld, silver, bly och järnmalm, tvåa efter Portugal i produktion av koppar och trea efter Irland och Spanien när det gällde produktion av zink. Efter utvidgningen av EU år 2004 har Sverige hamnat på andra plats efter Polen när det gäller produktion av silver, koppar och bly.

Den svenska minerallagstiftningens historiska utveckling återspeglar en konflikt mellan tre parter. Jordägaren, staten och upphittaren, dvs. prospektören, kan alla ha olika intressen. Jordägaren kan vara intresserad av att själv få tillgodogöra sig de mineraltillgångar som finns i marken. Det kan också tänkas att jordägaren inte vill acceptera det markintrång som utvinning medför. Staten kan ha flera i vissa fall motstående intressen, såsom skatteinkomster, sysselsättning och skydd för andra allmänna intressen, t.ex. natur- och kulturmiljön. Prospektören har intresse av att få tillgodogöra sig den malm som man har hittat efter att ha lagt ned stora kostnader. Dessa intressen har under århundradena getts varierande tyngd, vilket också har avspeglats i lagstiftningen.

På 1970-talet antogs två lagar som var föregångare till den minerallag som gäller i dag. En ny gruvlag (1974:344) trädde i kraft år 1974 och en ny minerallag (1974:890) år 1975. Gruvlagen innebar stora förändringar för markägarna vad gäller ersättningen på grund av ianspråktagande av mark. Tidigare ersättningsregler med 150 procent av värdet (den s.k. jordavgälden) togs bort och vanliga expropriationsregler skulle gälla som en anpassning till vad som i allmänhet gällde vid tvångsvis ianspråktagande av mark. Till följd av

detta avskaffades jordavgälden även i den nya minerallagen och ersättningen för skada och intrång skulle beräknas enligt vanliga expropriationsrättsliga principer. Under 1970- och 1980-talen pågick omfattande utredningsarbete. På senare delen av 1970-talet avsåg detta frågor om mineralhushållning och försörjningsfrågor mot bakgrund av oljekrisen i början av detta decennium men ledde inte till några större ändringar av lagstiftningen. År 1983 tillsattes Minerallagskommittén som fick i uppdrag att göra en fullständig översyn av hela minerallagstiftningen och lämna förslag till ny lagstiftning. Minerallagskommitténs arbete resulterade i den nu gällande minerallagen som trädde i kraft den 1 juli 1992 och ersatte både gruvlagen och gamla minerallagen. Härefter har gjorts en översyn av minerallagen som inneburit bl.a. en ändring av ersättningsbestämmelserna (se avsnitt 2.3.8 ovan).

4 Kartläggning av hur expropriationslagens ersättningsbestämmelser tillämpas

4.1 Inledning

Enligt direktiven ingår i uppdraget att undersöka hur expropriationslagen tillämpas i praktiken vid dels expropriation, dels andra slag av tvångsförfoganden. I sin undersökning skall utredningen enligt direktiven belysa vid vilka slag av tvångsförfoganden som bestämmelserna i expropriationslagen kommer till användning och om parterna i dessa fall utgörs av offentliga eller privata rättssubjekt. I uppdraget ingår även att undersöka hur ersättningen bestäms i sådana fall där reglerna i expropriationslagen kan antas ha en indirekt inverkan på ersättningen, t.ex. vid överlåtelse och upplåtelse av egendom där tvångsförfogande annars hade kunnat aktualiseras.

För att genomföra denna undersökning och få fram ett faktaunderlag har vi kartlagt några olika områden. Vad som undersökts är regeringens tillståndsgivning vid expropriation, ersättningsmål i fastighetsdomstolarna, förrättningar enligt ledningsrättslagen och praxis. Vidare har en omfattande enkät genomförts som också har kompletterats med intervjuer.

Som närmare kommer att beröras nedan gör den genomförda undersökningen inte anspråk på att vara en fullständig kartläggning över de förhållanden som utredningsuppdraget omfattar. Det har nämligen visat sig vara förenat med stora svårigheter att få tillgång till visst faktaunderlag som kunnat belysa de olika frågorna, t.ex. närmare uppgifter om sådana uppgörelser som helt eller delvis grundas på avtal. I andra fall, t.ex. i fråga om förrättningar enligt ledningsrättslagen, har materialet haft en sådan omfattning och form att det med de resurser som stått till förfogande varit nödvändigt att begränsa undersökningen till ett litet urval. Redan här skall också klargöras att undersökningen av i vilken mån de som tagit i anspråk egendom utgjorts av offentliga eller privata rättssubjekt bygger på den indelningen att till offentliga rättssubjekt har räknats statliga myndigheter, landsting samt kommuner medan till de

privata rättssubjekten räknats övriga juridiska personer av skilda slag och enskilda personer.

I detta kapitel presenteras resultaten av undersökningen.

4.2 Expropriationstillstånd

Ansökan om tillstånd till expropriation görs enligt 1 § expropriationskungörelsen hos regeringen. Regeringen prövar i normalfallet frågan om tillstånd (3 kap. 1 § första stycket expropriationslagen). Som redogjorts för i kapitlet om gällande rätt (se avsnitt 2.2.2) finns det i andra kapitlet expropriationslagen en katalog över de ändamål som kan läggas till grund för expropriation.

Det har inte gått att göra en fullständig undersökning av samtliga expropriationstillstånd som har meddelats sedan expropriationslagen trädde i kraft år 1973. Normalt publiceras inte regeringens beslut. En ytterligare svårighet är att regeringens beslut är arkiverade på olika ställen. Nyare beslut finns hos handläggande departement medan äldre beslut förvaras i regeringens centralarkiv. Det största problemet har dock varit att endast ärenden från början av 1990-talet är sökbara i regeringens diarium via dator. Sammantaget bidrar detta till att det inte går att säkert avgöra om kartläggningen omfattar samtliga ärenden.

Till grund för denna kartläggning ligger förutom studier av regeringens tillståndsgivning även fakta från ett examensarbete vid Stockholms universitet, Tor Lindén, Expropriationsändamålen och regeringens praxis, 1998.

Den i bilaga 3 återgivna förteckningen över expropriationstillstånd omfattar 121 ansökningar från år 1974 till år 2002. Av ansökningarna framgår att sökande i de flesta fallen är en kommun eller ett statligt verk. Endast tio ansökningar har gjorts av privata rättssubjekt varav vid två tillfällen av ett kommunalt renhållningsbolag (Österlens Kommunala Renhållnings AB). Kommuner är sökande i 87 fall och Banverket i 23 fall. De oftast förekommande grunderna för ansökan är tätbebyggelse enligt 2 kap. 1 § expropriationslagen (55 ansökningar) och samfärdsel och transport enligt 2 kap. 2 § expropriationslagen (34 ansökningar).

4.3 Ersättningsmål i fastighetsdomstolarna

Inledning

I syfte att få fram ett underlag för att belysa några av frågorna i utredningsuppdraget har en genomgång gjorts av i vilken omfattning mål om ersättning förekommer i fastighetsdomstolarna. Genomgången har begränsats till åren 1975, 1985, 1995, 2000 och 2005 med hänsyn till det omfattande undersökningsarbete som har krävts. Samtidigt har vi velat göra urvalet så att genomgången skall kunna ge en bild av de förändringar som kan ha skett sedan expropriationslagens tillkomst. Vid genomgången har särskilt noterats vilken grund som åberopats för ersättningsanspråken och om den ersättningskyldige parten varit offentlig eller privat.

Det finns för närvarande 25 fastighetsdomstolar i Sverige. Vid dessa handläggs bl.a. fastighetsbildningsmål, expropriationsmål och tomträtts- och arrendemål. I lagen om domstolar i fastighetsmål finns inte någon uppräkningslista av när lagen är tillämplig. I stället anges i respektive lag att frågan skall prövas av fastighetsdomstol. Fastighetsbildningsmål överklagas enligt 15 kapitlet fastighetsbildningslagen till fastighetsdomstol. Beslut som lantmäterimyndighet fattat med stöd av anläggningslagen överklagas till fastighetsdomstol. Samma sak gäller beslut enligt ledningsrättslagen och beslut fattade med stöd av lagen om exploateringsövervakning. Vid fastighetsdomstol upptas mål enligt expropriationslagen.

Fastighetsdomstolarnas prövning omfattar dels förstainstansprövningar, dels prövningar av överklagade ärenden. Till den förstnämnda kategorin hör bland annat tomträttsmål, expropriationsmål, klander av stämmobeslut och mål enligt plan- och bygglagen. Dessa mål avgörs genom dom. Till den senare kategorin hör bland annat mål enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen samt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering. Dessa mål avgörs genom utslag.

Sedan miljöbalken trädde i kraft år 1999 finns miljödomstolar för miljö- och vattenfrågor som regleras av denna balk. Det finns regionala miljödomstolar i Umeå, Östersund, Stockholm, Vänersborg och Växjö. I miljödomstolarna förekommer bl.a. mål angående skadestånds- och ersättningsfrågor med miljöanknytning.

Hur många mål finns det som rör ersättning?

För att kartlägga omfattningen av mål rörande ersättning har en genomgång skett av hur många sådana mål som avgjordes i fastighetsdomstolarna under de ovan nämnda åren. Eftersom ersättningsfrågor kan förekomma i många olika kategorier av mål har genomgången krävt ett omfattande undersökningsarbete. De fastighetsråd som är verksamma vid fastighetsdomstolarna har biträtt utredningen med att kontrollera förteckningar över mål och därvid pekat ut direkt relevanta avgöranden. Fastighetsråden har vidare granskat avgörandena från de utvalda åren och redovisat de efterfrågade uppgifterna till utredningen.

Fastighetsdomstolarna vid Eskilstuna och Sundsvalls tingsrätt handlägger endast arrendetvister och finns därför inte med i de nedanstående tabellerna. Här redovisas endast de mål som avslutats efter sakprövning. Det innebär att mål som förlikts och mål som återkallats inte finns med i underlaget. Enligt uppgift från fastighetsdomstolarna förlikts eller återkallas en stor mängd av målen som handläggs där. Det bör även anmärkas att det i några enskilda fall inte har varit möjligt att få fram något underlag.

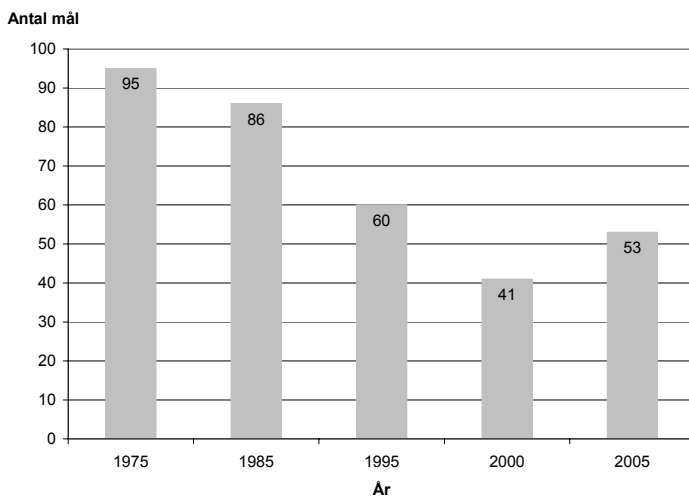
Mängden mål rörande ersättning i fastighetsdomstolarna har sjunkit från år 1975 till år 2000 men från år 2000 till år 2005 har antalet ökat.

Antal mål rörande ersättning

Tingsrätter	2005	2000	1995	1985	1975
Blekinge tingsrätt	2	1	5	0	4
Falu tingsrätt	2	3	4	4	5
Gotlands tingsrätt	0	0	0	0	0
Gävle tingsrätt	1	1	3	3	–
Göteborgs tingsrätt	2	3	3	5	13
Halmstads tingsrätt	2	0	0	2	1
Jönköpings tingsrätt	3	1	1	4	3
Kalmar tingsrätt	0	1	4	4	–
Linköpings tingsrätt	1	1	0	1	3
Luleå tingsrätt	1	–	3	9	8
Malmö tingsrätt	5	9	5	12	13
Mariestads tingsrätt	1	1	1	1	0
Nyköpings tingsrätt	3	–	0	3	5
Stockholms tingsrätt	17	2	7	17	2

Tingsrätter	2005	2000	1995	1985	1975
Umeå tingsrätt	3	3	7	2	7
Uppsala tingsrätt	3	10	0	0	2
Vänersborgs tingsrätt	1	0	2	2	2
Värmlands tingsrätt	0	0	2	0	0
Västmanlands tingsrätt	1	0	1	0	–
Växjö tingsrätt	0	0	2	0	3
Ångermanlands tingsrätt	2	1	4	11	20
Örebro tingsrätt	0	1	1	1	2
Östersunds tingsrätt	3	3	5	5	2
Summa	53	41	60	86	95

Diagram 4.1 Antal mål rörande ersättning



Miljödomstolarna har varit verksamma under så kort tid att underlag från de aktuella åren endast finns för år 2005. Miljödomstolen i Växjö avgjorde år 2005 endast ett mål rörande ersättning enligt 31 kapitlet miljöbalken för intrång på grund av föreskrift för naturreservat. Miljödomstolen i Vänersborg avgjorde samma år fyra mål som avsåg ersättningsfrågor. Från de övriga miljödomstolarna har några uppgifter inte lämnats.

Vilken lag åberopas för ersättning?

I syfte att undersöka vid vilka slag av tvångsförfoganden som ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen oftast kommer till användning har vid genomgången av målen undersökts vilken lag markägaren åberopar när han kräver ersättning. För att belysa om det skett några förändringar i detta avseende sedan expropriationslagens tillkomst omfattar genomgången samma år som ovan.

Lag som åberopats

Expropriationslagen

År	1975	1985	1995	2000	2005
<i>Antal mål</i>	31	22	5	3	4

Ledningsrättslagen

År	1975	1985	1995	2000	2005
<i>Antal mål</i>	5	12	15	4	17

Fastighetsbildningslagen

År	1975	1985	1995	2000	2005
<i>Antal mål</i>	23	21	25	24	23

Anläggningslagen

År	1975	1985	1995	2000	2005
<i>Antal mål</i>	1	17	7	7	6

Plan- och bygglagen (eller motsvarande äldre lagstiftning)

År	1975	1985	1995	2000	2005
<i>Antal mål</i>	22	7	1	1	1

Väglagen

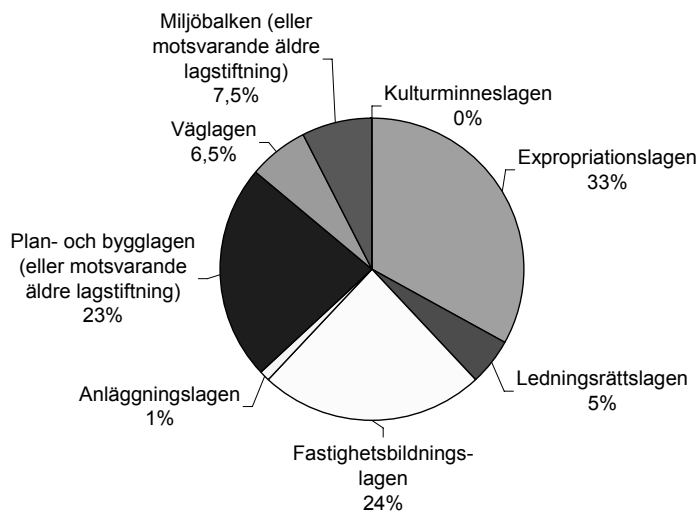
År	1975	1985	1995	2000	2005
<i>Antal mål</i>	6	6	4	0	0

Miljöbalken (eller motsvarande äldre lagstiftning)

År	1975	1985	1995	2000	2005
Antal mål	7	1	3	2	1

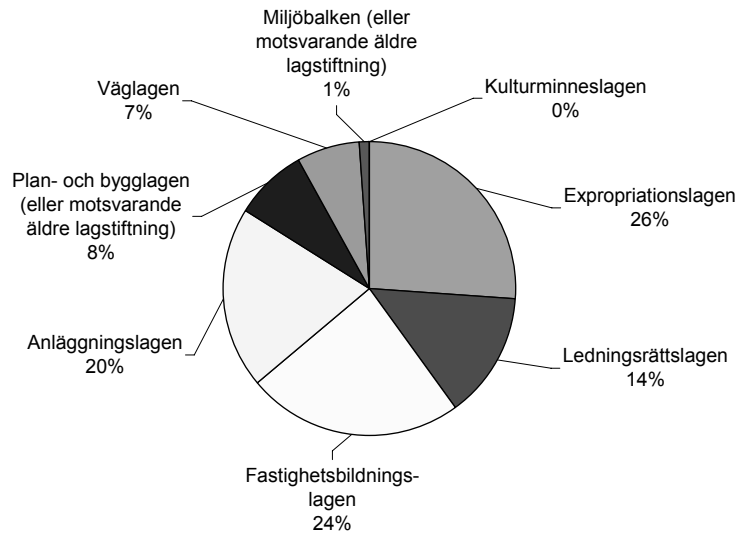
Kulturminneslagen (eller motsvarande äldre lagstiftning)

År	1975	1985	1995	2000	2005
Antal mål	0	0	0	0	1

Diagram 4.2 År 1975

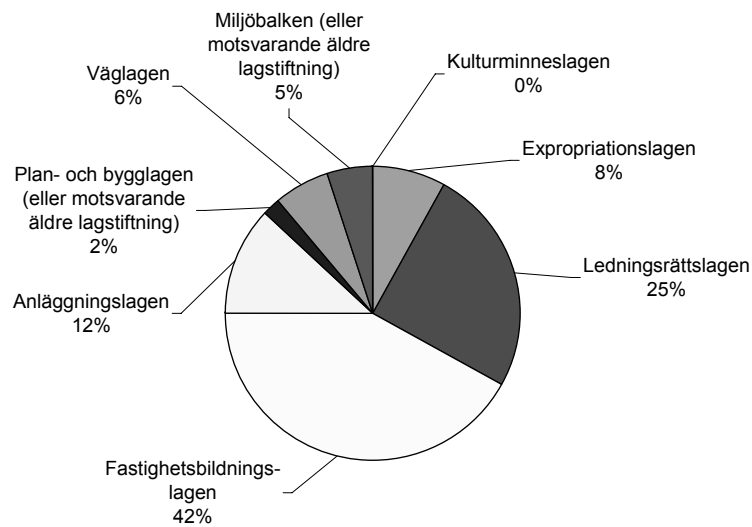
Detta år var mål enligt expropriationslagen den mest förekommande typen (33 procent) följt av mål enligt fastighetsbildningslagen (24 procent) och 1947 års byggnadslag (som var föregångare till plan- och bygglagen).

Diagram 4.3 År 1985



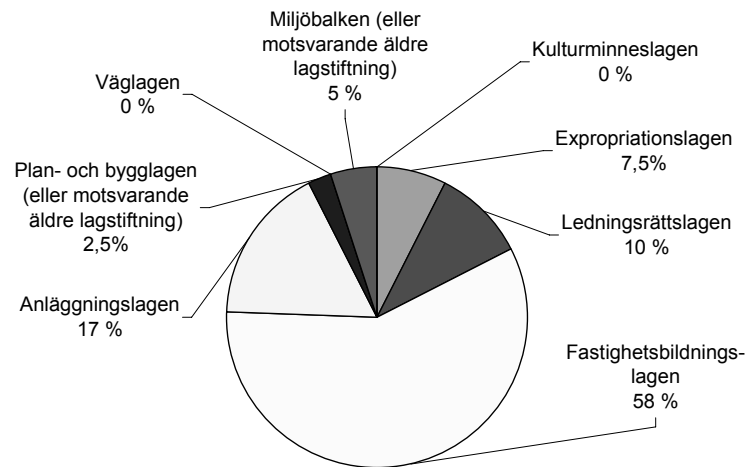
Detta år var fortfarande mål med ersättningskrav enligt expropriationslagen den vanligast förekommande (26 procent) följt av fastighetsbildningslagen (24 procent) och anläggningslagen (20 procent). Andelen mål med ersättningskrav enligt ledningsrättslagen hade ökat (till 14 procent).

Diagram 4.4 År 1995



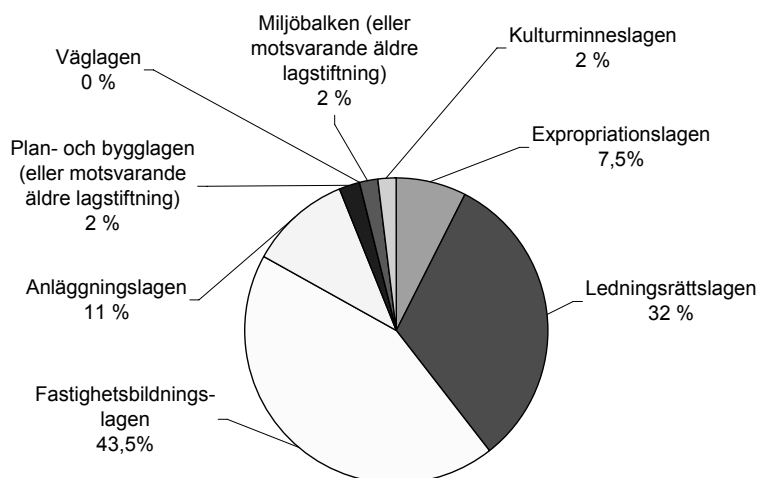
Detta år var den mest förekommande lagen fastighetsbildningslagen (42 procent) följt av ledningsrättslagen (25 procent) och anläggningslagen (12 procent). Andelen ersättningsmål enligt expropriationslagen hade sjunkit (till 8 procent).

Diagram 4.5 År 2000



Detta år dominerade ersättningsmål enligt fastighetsbildningslagen (58 procent) följt av mål enligt anläggningslagen (17 procent) och ledningsrättslagen (10 procent).

Diagram 4.6 År 2005



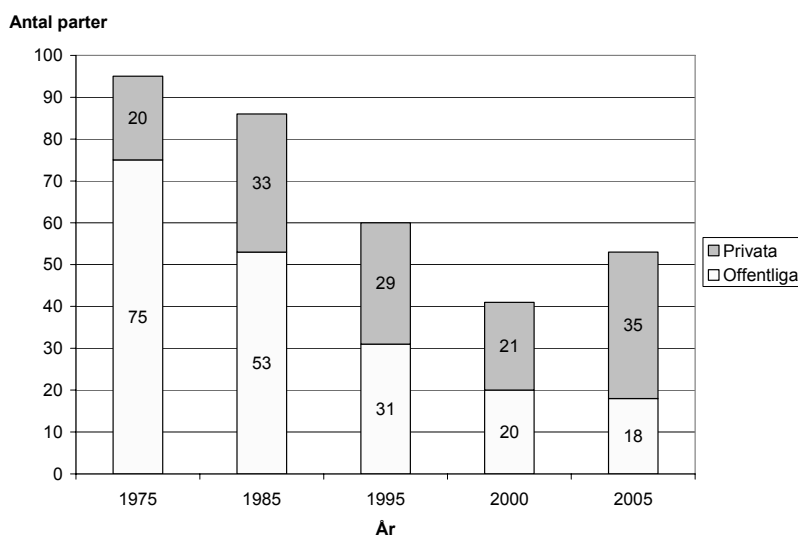
Detta år hade andelen ersättningsmål enligt fastighetsbildningslagen sjunkit (43,5 procent) men var fortfarande den vanligaste kategorin. Andelen mål enligt ledningsrättslagen hade ökat markant (till 32 procent) och den tredje största kategorin utgjordes av mål med ersättningskrav enligt anläggningslagen (11 procent).

Parter

I syfte att belysa om parterna i målen vid fastighetsdomstolarna utgörs av offentliga eller privata rättssubjekt har genomgången av målen även inriktats på den frågan. De parter som redovisas är de ianspråktagande parterna, dvs. de som i regel är ersättningsskyldiga mot markägarna. Offentliga parter, som omfattar statliga myndigheter, landsting och kommuner, var till antalet 75 (av totalt 95) år 1975. År 1985 uppgick antalet offentliga parter till 53 (av totalt 86), år 1995 var antalet 31 (av totalt 60), år 2000 var antalet 20 (av totalt 41) och slutligen år 2005 hade antalet minskat till 18 (av totalt 53). Övriga utgjordes då av privata parter, dvs. andra juridiska personer av olika slag och enskilda personer. Andelen mål där den ianspråktagande parten är ett offentligt rättssubjekt har således minskat under åren. Mål med offentliga parter utgjorde 79 procent

år 1975, 62 procent år 1985, 52 procent år 1995, 49 procent år 2000 och 34 procent år 2005.

Diagram 4.7 Partsfördelning



4.4 Förrättningar enligt ledningsrättslagen

Enligt 1 § första stycket ledningsrättslagen kan ledningsrätt upplåtas för den som för ledning vill utnyttja ett utrymme inom en fastighet. Som beskrivits ovan (se avsnitt 2.3.4) uppkommer en ledningsrättsupplåtelse genom ett beslut som en lantmäterimyndighet har fattat vid en förrättning. Från lantmäteriverket har vi erhållit uppgifter om dels antalet akter, dels antalet fastigheter som varit föremål för förrättningar enligt ledningsrättslagen. För att kunna hantera materialet har undersökningen begränsats till åren 1975, 1985, 1995 och 2005. Antalet akter och berörda fastigheter har under dessa år fördelat sig på följande sätt.

År	Antal akter	Antal fastigheter
1975	545	2 296
1985	1 147	13 638
1995	1 254	21 756
2005	1 493	12 961

Lantmäteriverket har ett digitalt förrättningsarkiv som ännu inte täcker hela landet. Med hjälp av detta arkiv har samtliga ledningsförrättningar i nio kommuner i Stockholmsområdet (Upplands-Väsby, Vallentuna, Österåker, Värmdö, Järfälla, Ekerö, Botkyrka, Salem och Haninge) granskats närmare. Kommunerna har valts ut slumpmässigt. För att få en uppfattning om det skett några förändringar över tiden har granskningen avsett åren 1985, 1995 och 2005. Avsikten var ursprungligen att granska även år 1975 men eftersom lagstiftningen varit i kraft så kort tid då hade det inte genomförts några förrättningar under det året i de ifrågavarande kommunerna. Antalet granskade akter uppgår till 134 som fördelar sig beträffande de aktuella åren på följande sätt.

År	Antal akter
1985	43
1995	39
2005	52

Vid granskningen har noterats hur ersättningsfrågan lösts, dvs. om parterna kommit överens om ersättningen eller om förrättningsbeslutet omfattar beslut i ersättningsfrågan efter officialprövning av lantmätaren.

Den övervägande majoriteten har lösts genom överenskommelser. Endast i 16 fall har förrättningen omfattat officialvärderingar. Av de 134 akterna har endast ett fall överklagats till domstol. Andelen överenskommelser fördelar sig på de aktuella åren på följande sätt.

År	Överenskommelser om ersättning
1985	93 %
1995	90 %
2005	86 %

Vid granskningen har också undersökts om den som har sökt ledningsrätt är en offentlig eller privat part. Under de aktuella åren står de offentliga parterna för följande andel av ansökningarna.

År	Offentlig part som söker ledningsrätt
1985	98 %
1995	77 %
2005	46 %

4.5 Praxis

Högsta domstolens praxis rörande ersättningsfrågor enligt expropriationslagen är sparsam liksom prövningen i hovrätterna. Här följer en redogörelse av några aktuella domar från Högsta domstolen och hovrätterna.

I Högsta domstolens dom i *NJA 2003 s. 619* (det s.k. Ålbergamålet) var fråga om ersättning för bl.a. jaktskada vid intrång av ny motorväg. Vid omläggning av väg E 4 genom Södermanland drogs ny väg över bl.a. jord- och skogsbruksfastigheterna Stora Lida 3:1 och Ålberga Gård 3:1. Omläggningen av vägen skedde med stöd av en i april 1991 fastställd arbetsplan, som vann laga kraft i maj 1992. Målet i Högsta domstolen gällde om fastighetsägarna hade rätt till ersättning enligt 55 § väglagen för företagsskada på fastigheterna. Fastighetsägarna menade att det dels uppkommit företagsskada i form av förfulning, buller etc., dels jaktskada. Vägverket bestred att den förstnämnda arten inverkat på marknadsvärdet, men vitsordade jaktintrång. Högsta domstolen anförde bl.a. följande. Bestämmelsen i 4 kap. 2 § expropriationslagen innebär att, om den aktuella vägomläggningen medfört inverkan av någon betydelse på fastigheternas marknadsvärde (det s.k. väsentlighetsrekvisitet), skall ersättningen bestämmas på följande sätt. Först beräknas det marknadsvärde som respektive fastighet hade omedelbart innan marken togs i anspråk för vägen, varvid man bortser från att vägplanen vid denna tidpunkt var känd och påverkade marknadsvärdet. Härefter beräknas restfastigheternas marknadsvärden med beaktande av vägföretagets inverkan. Skillnaden mellan de erhållna värdena skall ersättas i den mån det är skäligt med hänsyn till ortsvanlighet eller allmänvanlighet. I praxis görs ett s.k. toleransavdrag från den beräknade ersättningen.

I fråga om *buller* och *förfulning* delade Högsta domstolen hovrättens tidigare bedömning att dessa störningar i och för sig var påtagliga, men inte mera omfattande än vad som normalt kan förväntas när vägar byggs över tidigare orörd jord- och skogsbruksmark. Inverkan på fastigheternas marknadsvärden uppvägdes dock av att störningarna av gamla E 4, som låg närmare bostadshusen än nya E 4, minskade väsentligt. Samma principer för bevisvärderingen som tillämpas i expropriationsmål, dvs. att parterna i princip anses jämställda, får enligt Högsta domstolen anses gälla också i mål om ersättning enligt 55 § väglagen. Högsta domstolen fann det inte visat att fastigheterna tidigare attraherat någon speciell köpar-

kategori som fallit bort när nya E 4 drogs fram. Någon ersättning för dessa skador skulle därför inte betalas.

I målet var ostridigt att störningarna från nya E 4 påtagligt inverkat på möjligheterna till jakt. I fråga om beräkningen av *jaktskadans storlek* fann Högsta domstolen att den skulle beräknas utifrån arrendenivån 125 kr per hektar. Parterna presenterade olika modeller för att utifrån detta belopp uppskatta fastigheternas marknadsvärdeminskning. Högsta domstolen kom till slutsatsen att vad som förekommit i målet inte gav tillräckligt stöd för någon bestämd slutsats om tillämpning av kalkylränta, jaktskadans genomslag i marknadsvärdet eller vilken faktor som skall tillämpas. Högsta domstolen fann därför inte skäl att frångå hovrättens bedömning att fastigheternas värdeminskning kunde uppskattas till 15 årskador.

Vid prövningen om jaktskadorna var *orts- eller allmänvanliga* anförde Högsta domstolen att det inte var vägen utan de störningar som den genererade som skulle bedömas. I likhet med hovrätten fann Högsta domstolen att störningarna var att anse som allmänvanliga med hänvisning till förarbetena till bl.a. miljöskyddslagen (Prop. 1969:28 s. 240). I fråga om ortsvanlighetsrekvisitet konstaterade Högsta domstolen att störningarna från gamla E 4 över Stora Lida och Ålberga gård var ortsvanliga för dessa fastigheter. Förändringen genom tillkomsten av den nya vägen var inte större än att störningarna från denna måste anses vara ortsvanliga. Liksom hovrätten funnit var det enligt Högsta domstolen inte skäligt att fastighetsägarna skulle tåla störningarna på jakten utan ersättning.

Frågan till sist var om ett *toleransavdrag* skulle göras eller inte på jaktskadan. Hovrätten hade i denna fråga funnit att i ett fall som detta, då fastigheterna under lång tid tillbaka varit störda av den gamla E 4:an, det inte var rimligt att göra ett toleransavdrag. Högsta domstolen anförde med hänvisning till rättsfallen NJA 1977 s. 424 (Värmdöledsmålet), och NJA 1999 s. 385 (Dalaröområdet), att huvudregeln är att ersättning skall utgå endast för den del av skadan som ligger över toleransgränsen. Visst stöd för att inte göra toleransavdrag skulle kunna hämtas från ackumuleringsregeln i 31 kap. 9 § miljöbalken. Med hänsyn till att bestämmelsen i 4 kap. 2 § expropriationslagen behandlar "det företag för vars genomförande fastighet exproprieras", dvs. nya E 4 i detta fall, fann Högsta domstolen att den omständigheten att fastigheterna redan var störda av gamla E4 inte utgjorde skäl att nu underlåta toleransavdrag. Högsta domstolen anförde vidare att toleransgränsen för vissa typer av immissioner,

t.ex. buller och estetisk inverkan, kan ligga högre än för andra (jfr prop. 1969:28 s. 240). Högsta domstolen hänvisade till Torslandamålet (NJA 1988 s. 376), i vilket fastighetsägaren fick tåla en värdeminskning om 7,5 procent vid psykiska och estetiska störningar från kraftledning. Eftersom Högsta domstolen i det aktuella fallet funnit att skadorna på fastigheten var såväl allmän- som ortsvanliga, talade detta för att toleransavdraget borde ligga på 5 procent. Men de rättviseskäl som, enligt vad Högsta domstolen anförde, bär upp toleransavdraget gör sig inte gällande i samma mån beträffande jaktskador som exempelvis bullerstörningar. Högsta domstolen fann därför att toleransavdraget borde bestämmas till 2 procent. När jaktskada uppkommer på en del av en fastighet är det enligt Högsta domstolen knappast rimligt att avdraget relateras till fastighetens totala värde, eftersom det skulle innebära att stora fastigheter får vidkännas betydande intrång utan ersättning. Avdraget kan relateras till t.ex. fastigheternas totala jord- och skogsbruksvärde, till värdet av den skadade fastighetsdelen eller till det totala jaktvärdet på fastigheten. Med hänsyn till toleransvärdets ändamål fann Högsta domstolen att det var mest rimligt att avdraget relaterades till vad som skadats, nämligen jakten.¹

I *NJA 2000 s. 737* var fråga om ersättning utgick för minskat boendevärde under tiden för byggande av järnväg (Arlandabanan). Under den treåriga byggtiden av den nya järnvägen till Arlanda, stördes fastighetsägare intill banan av maskinbuller, damm och byggtrafik. Prövningen av ersättning för skada gjordes enligt miljöskadelagen med stöd av 5 kap. 3 § expropriationslagen. (Miljöskadelagen överfördes i stort sett oförändrad till miljöbalken år 1999.) Högsta domstolen anförde inledningsvis att enligt miljöskadelagen kan ersättning utgå för s.k. ren förmögenhetsskada, dvs. en ekonomisk skada, men inte för en ideell skada. Med hänvisning till doktrinen konstaterade Högsta domstolen att gränsdragningen mellan ekonomisk skada och ideell skada är omdiskuterad. Därefter anförde Högsta domstolen i huvudsak följande. Av utredningen i målet framgår att byggtiden kom att överskrida nyttjanderättstiden med omkring ett år. Under den treåriga byggtiden har fastighetsägarna störts av maskinbuller, damm och byggtrafik i en omfattning som gjort att de inte kunnat utnyttja sina fastigheter i full omfattning. Fastighetsägarna har vidare på grund av byggdamm behövt utföra mer tvätt och städning än annars. Inskränkningarna i fastighetsägarnas

¹ Lantmäteriets rättsfallsregister avd. 2 V 03:4.

boendemöjligheter och värdet av fastighetsägarnas egna arbeten utgör följdskador av ekonomisk natur och kan inte anses sakna betydelse. Fastighetsägarna är alltså berättigade till ersättning härför.²

I *NJA 1999 s. 385* (det s. k. Dalarö-målet) var fråga om ersättning för miljöskada av trafikimmissioner från en ny väg. Bakgrunden var följande. Regeringen fastställde år 1988 en detaljplan inom Haninge kommun som bl.a. innebar framdragande av en ny väg längs den västra stranden av Smådalarö. Vägen anlades år 1989 på mark som ägdes av kommunen. Tre fastighetsägare begärde skadestånd för den värdeminskning som deras fastigheter drabbats av genom immissioner från vägen i form av buller, avgaser, damm, vibrationer, strålkastarljus, ökad insyn, förändrade växtförhållanden, ökad vindkänslighet samt förföljning av omgivningen. Två av fastigheterna är bebyggda med fritidshus och en med permanentbostad. Högsta domstolen ansåg att bullret skulle beräknas enligt en nordisk beräkningsmodell. I fråga om estetisk påverkan ansåg Högsta domstolen att förändringen av landskapsbilden kunde bedömas som stor eller mycket stor. Mikroklimatet, liksom utblickar och vyer från fastigheterna, bedömdes ha förändrats måttligt. Högsta domstolen ansåg det uppenbart att den nya vägen måste ha utgjort en betydande förändring på orten och störningarna kunde därför inte betecknas som ortsvanliga. Bullerstörningarna liksom vägens inverkan i övrigt var dock enligt Högsta domstolen att anse som allmänvanliga. Därmed inte sagt att fastighetsägarna skulle vara skyldiga att tåla störningarna utan ersättning. I skälighetsbedömningen borde ett flertal omständigheter vägas in. Dalarös speciella karaktär, den sammantagna inverkan av immissionerna och skadans art och storlek. Vidare kunde hänsyn tas till över-skridande av gällande normer för immissioner. Samhällsnyttan borde beaktas liksom att toleransgränsen för vissa typer av immissioner kunde ligga högre än för andra. Vid en samlad bedömning fann Högsta domstolen att omständigheterna var sådana att fastighetsägarna inte skäligen själva borde bära hela den värdeminskning deras fastigheter undergått och ersättning skulle således utgå.³

Under år 2006 har hovrätterna avgjort tre mål som rört ersättning för bl.a. befintliga mobiltelefonmaster när arrendet gått ut.

I Hovrättens över Skåne och Blekinge utslag 2006-10-24 i mål Ö 152-06 var fråga om ersättning för en ledningsrättsupplåtelse avseende en mast med teknikhus, en s.k. basradiostation, på ett

² Lantmäteriets rättsfallsregister avd. 2 V 00:8.

³ Lantmäteriets rättsfallsregister avd. 2 V 99:4.

360 kvadratmeter stort område av jordbruksmark. Hovrätten tillämpade 4 kap. 2 § första stycket expropriationslagen (influensregeln). Hovrätten gjorde följande bedömning. En befintlig mastanläggning får anses så förknippad med ledningsföretaget att mastens eventuella påverkan i höjande riktning av marknadsvärdet inte bör berättiga till intrångsersättning. På motsvarande sätt skall vid uppskattningen av marknadsvärdet bortses från de olägenheter som mastanläggningen kan medföra. Av influensregeln följer vidare att det vid bestämmande av intrångsersättning inte skall tas hänsyn till att ett markområde är av särskilt intresse för den som ansöker om ledningsrätt för anläggande av mast. Sammanfattningsvis fann hovrätten inte visat att det aktuella markområdet hade ett marknadsvärde som översteg ortspriset för betes- och åkermark. Hovrätten bestämde ersättningen till 3 000 kr.

I Svea hovrätts utslag 2006-11-20 i mål Ö 4136-05 var också fråga om en ledningsrättsupplåtelse för en befintlig s.k. basradio-station på ett område om cirka 230 kvadratmeter. Hovrätten fann att ledningsföretaget bedömt enligt influensregeln i målet är begränsat till upplåtelsen av mark för mobiltelefonistationen i syfte att säkerställa den framtida dispositionsrätten. Detta innebar att influensregeln inte var tillämplig i målet för den markvärdehöjning som inträffat. Hovrätten bestämde ersättningen med utgångspunkt i pågående markanvändning till 155 080 kr motsvarande 10 årsbelopp à 15 000 kr uppräknat från dag för tillträde enligt ledningsrättslagen.

Göta hovrätts utslag 2006-08-22 i mål Ö 1719-06 behandlade i korthet följande. Fråga var om ersättning för ledningsrättsupplåtelse avseende en telestation m.m. på ett 250 kvadratmeter stort område när det var två år kvar av avtalet. Hovrätten bestämde ersättningen till 21 000 kr. Beräkningen gjordes utifrån värdet av industrimark, värderat med faktor 14 (25 år, 7 procent kalkylränta) gånger ett normalt årsarrende om 1 500 kr.

Samtliga tre hovrättsutslag har överklagats till Högsta domstolen⁴ men frågan om prövningstillstånd har när detta skrivs, ännu inte avgjorts.

I *RH 2005:62*⁵ var fråga om ersättning för marköverföring till golfbana. Genom fastighetsreglering överfördes cirka 11,5 hektar mark från lantbruksfastigheten Erstavik 25:1 till den angränsande golfbanefastigheten Bävern 2. Genom regleringen anpassades fastighets-

⁴ Högsta domstolens målnummer Ö 5083-06, Ö 4636-06 och Ö 3780-06.

⁵ Svea hovrätts utslag 2004-11-18 i mål Ö 710-04.

indelningen till gällande detaljplan. Det överförda markområdet ligger i ytterkanten av fideikommisset Erstaviks ägor i Tyresö kommun, i vilket fastigheten Erstavik 25:1 ingår. Lantmäterimyndigheten beslutade om en ersättning om 650 000 kr för det överförda markområdet. I fastighetsdomstolen var parterna eniga om vilka ersättningsprinciper som skulle gälla – vinstfördelningsfall – men de var oeniga om hur en skälig vinstfördelning skulle ske. Fastighetsdomstolen fann att en skälig vinstfördelning skulle erhållas om markens värderades enligt genomsnittsvärdeprincipen, som innebar att marknadsvärdet som mark för golfbana för den genom regleringen bildade fastigheten fördelades lika per kvadratmeter. Fastighetsdomstolen fann vidare att värderingen i första hand borde ske utifrån de priser som hade betalats vid förvärv av golfbanemark på den öppna marknaden. Ersättningen bestämdes skäligen till 2 miljoner kr. Hovrätten, som inte fann anledning höja ersättningen, gjorde samma bedömning som fastighetsdomstolen.⁶

I *RH 2005:39*⁷ var fråga om ny motorväg hade gett upphov till företagsnytta samt om denna skulle avräknas mot förlust av förväntningsvärde och markintrång. Bakgrunden i målet var följande. I samband med utbyggnad av en ny motorväg, Nynäsvägen, och därmed sammanhängande omläggningar av vägar togs cirka 15 hektar åker-, betes- och skogsmark i anspråk av fastigheten Årsta 1:4, en stor lantbruksegendom (Årsta Säteri). På fastigheten anlades även en trafikplats. Vägverket betalade 500 000 kr i förskott på ersättningen. Fastighetsägaren yrkade ersättning för dels förlust av förväntningsvärdet med cirka 7 miljoner kr, grundat på att vägarna och trafikplatsen skulle ha tagit i anspråk mark som avsågs att exploateras för handels- och industriändamål, dels intrång i jord- och skogsbruk. Vägverket bestred yrkandet och gjorde gällande att fastigheten hade ökat i värde efter intrånget på grund av att marken blev attraktiv att planlägga till följd av förbättrade kommunikationer. Denna företagsnytta skulle enligt Vägverket räknas av mot intrånget, vilket borde leda till att inte någon ersättning alls skulle betalas.

Hovrätten gjorde följande bedömning. För att uppkommen värdestegring skall kunna göras gällande som en företagsnytta krävs att vägföretaget har ett sådant samband med värdestegringen att vägföretaget inte bara är en *nödvändig* utan även en *tillräcklig* förutsättning för värdestegringen. Vägföretaget hade otvivelaktigt förbättrat förutsättningarna för att det aktuella området skulle bli

⁶ Lantmäteriets rättsfallsregister avd. 2 V 04:9.

⁷ Svea hovrätts dom 2004-04-05 i mål T 9174-01.

intressant för planläggning men inte enbart genom vägföretaget skapades byggmöjligheter. Vägföretaget var således inte en tillräcklig förutsättning för hela värdestegringen. En rimlig bedömning synes enligt hovrätten vara att värdestegringen berodde till lika delar på vägföretaget och planläggningen. Vidare ansåg hovrätten det inte självklart att företagsnytta i form av mer eller mindre säkra förväntningsvärden skulle avräknas från skada i form av intrångsersättning avseende pågående användning av en jord- eller skogsbruksfastighet. Frågan avgjordes efter en skälighetsavvägning enligt 4 kap. 2 § expropriationslagen. I målet hade redovisats att en detaljplan för handels- och industriändamål hade antagits invid trafikplatsen belägen på Årsta 1:4. De ökade förväntningarna som gett upphov till företagsnyttan skulle kunna tillgodogöras av Årsta Säteri till betydande del. Hovrätten fann det därför skäligen att avräkna nyttan av vägföretaget även mot den skada som uppkommit på de rena jord- och skogsbruksdelarna av fastigheten. Hovrätten fann vidare att värdet efter upplåtelsen väsentligt översteg värdet före upplåtelsen. Någon ersättningsgill skada hade därmed inte uppkommit och intrångsersättning skulle inte utgå.⁸

I det s.k. Baltic cable-målet⁹ var fråga om ersättning för miljöskada m.m. till följd av kraftledning. Bakgrunden var följande. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade om ledningsrätt och förtida tillträde för en likströmsförbindelse mellan Sverige och Tyskland. På den svenska sidan är kabeln förlagd i marken på en sträcka om 5 kilometer från strandlinjen. Därefter är kabeln placerad som luftledning. Ersättning utgick huvudsakligen för stolpintrång i enlighet med 1974 års åkernorm. Miljöskadorna bedömdes inte vara så stora att ersättning skulle utgå. Ersättningsbeslutet överklagades och fastighetsägarna yrkade ersättning för miljöskador, minskat jaktvärde och vissa andra intrång i den pågående markanvändningen. Fastighetsdomstolen fann att ersättning skulle utgå för intrång avseende åkermarken och jordbruksrörelsen samt för förstörd jakt. I fråga om miljöskadorna fann fastighetsdomstolen att den visuella störningen i första hand torde ha inverkan på den del av fastighetens marknadsvärde som kunde hänföras till tomt och bostadsbyggnader, medan oron för hälsorisker torde vara relaterad till åkermarkens värde och den exponering brukaren drabbades av när han uppehöll sig i ledningens närhet. Av betydelse för bedömningen var dels vilken kategori på fastighetsmarknaden som fastig-

⁸ Lantmäteriets rättsfallsregister avd. 2 V 04:8.

⁹ Hovrättens över Skåne och Blekinge utslag 2000-10-10 UÖ 2156.

heten uppfattades tillhöra, dvs. huvudsakligen bostad eller huvudsakligen jordbruk, dels fastighetens totala oskadade värde. Kraftledning av olika slag var visserligen ett normalt inslag i landskapsbilden, men den aktuella ledningen hade så hög spänning och så framträdande karaktär, att störningen för vissa fastigheter hade en omfattning som enligt fastighetsdomstolen inte kunde betraktas som orts- eller allmänvanlig. Beträffande två av de i målen aktuella fastigheterna bedömdes att störningen skulle tålas utan ersättning. För övriga tre fastigheter skulle ersättning utgå efter toleransavdrag med 5 procent. Hovrätten delade i huvudsak fastighetsdomstolens bedömningar men utgick vid bedömningen av miljöskadan från respektive fastighets bostadsdel.¹⁰

4.6 Redovisning av enkät

4.6.1 Inledning

För att analysera hur expropriationslagens ersättningsbestämmelser tillämpas och för att urskilja vilka typer av ianspråkstagande av mark och intrång som förekommer har också en enkätundersökning genomförts. Enkäten innehöll åtta frågor och tillställdes 54 myndigheter, kommuner, organisationer, företag, advokater och fastighetsvärderingsbolag (se bilagorna 4 och 5). Även utredningens 11 experter har beretts tillfälle att svara på enkäten. Kartläggningen omfattar alla sammanhang då ersättningsbestämmelserna tillämpas. Det innebär att den omfattar dels situationer då lagens regler direkt tillämpas, t.ex. vid tvist inför domstol, dels sådana fall där reglerna kan antas ha en indirekt inverkan på ersättningen, t.ex. vid överlåtelse av egendom där tvångsförfogande annars hade kunnat aktualiseras. Av de tillfrågade har 36 svarat och har angett att de har erfarenhet av att tillämpa de aktuella bestämmelserna (se bilaga 6). Av utredningens experter har svar på enkäten lämnats av dem som företräder Vägverket, IT-företagen (TeliaSonera AB, Telenor AB och Teracom AB), Svensk Energi (Vattenfall Eldistribution AB och E.ON), Svenska Kraftnät, Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Jordägareförbund.

Enkätfrågorna har formulerats för att få fram ett brett faktaunderlag utifrån utredningsdirektiven. En sammanställning av svaren redovisas nedan. Sammanställningen är enbart en återgivning av de

¹⁰ Lantmäteriets rättsfallsregister avd. 2 V 00:9.

tillfrågades egna svar på de olika frågorna. Som framgår av redogörelsen så varierar svaren mycket i omfattning och utförlighet. Det kan antas att myndigheter och större organisationer på ett annat sätt än mindre aktörer har tillgång till dokumentation över den markåtkomst som förekommer och därför också haft andra förutsättningar att lämna utförliga svar.

4.6.2 Vilka är parter?

Enkätens första fråga har följande lydelse.

Tillämpas ersättningsreglerna i expropriationslagen i Er verksamhet eller har ersättningsreglerna indirekt inverkan på ersättningar som bestäms?

Av de flesta svaren på denna fråga framgår att det är vanligt förekommande med både offentliga och privata rättssubjekt. Det går inte att av enkätsvaren utläsa om den ena kategorin är mer vanligt förekommande än den andra.

4.6.3 Vilka typer av markåtkomst och intrång förekommer?

Enkätens fråga 2 a har följande lydelse.

För vilken typ av förfoganden (expropriation, ledningsrättsupplåtelse osv.) tillämpas ersättningsbestämmelserna?

De som lämnat svar på enkäten representerar verksamheter i vilka en rad olika förfoganden kan bli aktuella.

Banverket tillämpar ersättningsbestämmelserna i samband med marklösen enligt järnvägsplaner och vid förvärv av mark och rättigheter för järnvägens behov. Banverkets former för ianspråktagande av mark kan avse äganderätt och alla upplåtelseformer, dvs. servitut, nyttjanderätt och ledningsrätt.

Vägverket tillämpar expropriationslagens regler när mark tas i anspråk med vägrätt. Detta regleras i 55 § väglagen som hänvisar till bestämmelserna i 4 kapitlet expropriationslagen. Vägverket är ibland involverat i förfaranden då mark tas i anspråk för anläggande av enskild väg som sker på grund av förändringar av enskilt vägnät eller utfarter mot allmän väg. Frågan om ersättning för mark som tas i anspråk i detta syfte regleras av expropriationslagens bestämmelser

enligt hänvisning i 13 § anläggningslagen. För Vägverkets vidarekommande kan även ersättning för miljöskador bli aktuella i förhållande till fastigheter som blir indirekt berörda av en väg genom t.ex. buller. I detta sammanhang kan nämnas att begränsningen av ersättningsskyldigheten i 32 kap. 1 § tredje stycket miljöbalken har en motsvarighet i regeln om företagsskada i 4 kap. 2 § första stycket expropriationslagen.

Ett fåtal av *IT-företagens* medlemmar äger elektroniska nät som medlemsföretag. Andra företag, som inte är medlemmar i *IT-företagen*, utnyttjar näten i varierande grad för sin verksamhet. Vissa av dessa bolags nät är landsomfattande med stor geografisk räckvidd medan andra bolags nät är mycket lokala. Ägandet av nät avsedda för fast telefoni och bredbandstjänster fördelas mellan flera olika bolag men det ojämförligt största nätet ägs av TeliaSonera AB. Ägandet av nät ämnade för mobiltrafik är koncentrerat till ett fåtal stora ägare. *IT-företagens* medlemmar är i större eller mindre grad beroende av varandra för att få tillgång till varandras nät för verksamheten.

TeliaSonera har sedan slutet av 1980-talet ett ramavtal med LRF och ett annat ramavtal med Sveriges Kommuner och Landsting. Ramavtalen innehåller rekommendationer för vad *TeliaSonera* skall betala markägare vid placering av anläggningar på annans mark. Vanligen är det mark på landsbygden som kommer i fråga när det gäller ramavtalet med LRF och i avtalet med Sveriges Kommuner och Landsting är det aktuellt med främst s.k. allmän plats i tätort. Ersättningsberäkningarna i avtalet med LRF är sådana att det utgår ersättning baserad på expropriationslagens ersättningsregler men med ett tillägg dels för att garantera att ingen får för låg ersättning, dels för att undvika kostnader för processer samt åstadkomma ett snabbt tillträde till den aktuella marken. Storleken på tillägget redovisas inte i ramavtalet och inte heller i de enskilda fallen. Avtalet med LRF avser kablar, stolpar, telestationer m.m. på landsbygden. Avtalet omfattar inte master avsedda för mobiltelefoni. I fråga om ersättning för mark avsedda för master har troligen inte expropriationslagen hittills legat till grund för beräkning av ersättning. Avtalet med Sveriges Kommuner och Landsting omfattar kablar, kabelbrunnar och teleskåp men inte telestationer och master. Även detta avtal följer grundprinciperna för ersättningsreglerna i expropriationslagen.

Telenor och *Teracom* använder expropriationslagens ersättningsbestämmelser endast i samband med ledningsrätt.

För *Svensk Energis* del kommer expropriationslagens ersättningsbestämmelser till användning vid uppförande av kraftledningar i luft, markförläggning av elkablar och vid uppförande av till ledningarna hörande anläggningar som t.ex. transformatorstationer för lokalnät eller s.k. regionstationer. Ersättningsbestämmelserna i lagen har dock utgjort grunden för ett ramavtal mellan Svensk Energi och LRF. Ramavtalet har sagts upp av LRF i december 2006.

För *E.ONs* del används expropriationslagens ersättningsbestämmelser i samband med markupplåtelse för elledningar, gasledningar, bredbandskablar och fjärrvärmeledningar.

Markupplåtelse för *Svenska Kraftnäts* anläggningar sker normalt med ledningsrätt. Vid bestämmande av ersättning för ledningsrättsupplåtelse tillämpas 13 § ledningsrättslagen som hänvisar till 4 kapitlet expropriationslagen. Om skada uppkommer på berörda fastigheter på grund av ägarnas oro för magnetfält eller på grund av utsiktsstörningar tillämpas reglerna i 32 kapitlet miljöbalken. Dessa regler överensstämmer i huvudsak med expropriationslagens ersättningsregler.

Naturvårdsverket tillämpar ersättningsbestämmelserna i samband med köp och intrång med anledning av områdesskydd enligt miljöbalken.

I *kommunerna* uppkommer frågor om ersättning vid ianspråktagande av privat mark för t.ex. ledningsrättsupplåtelse, anläggningsförrättning, fastighetsreglering och inlösen av mark enligt plan- och bygglagen.

Länsstyrelserna tillämpar ersättningsreglerna bl.a. vid handläggningen av områdesskydd, framför allt vid bildande av naturreservat och för beräkning av intrångsersättning enligt 31 kapitlet miljöbalken.

Fortifikationsverket tillämpar ersättningsbestämmelserna vid åtkomst av mark för försvarsändamål, ledningsrättsupplåtelse och lösen av byggnader och mark på grund av bullerstörningar. *Kammarkollegiet* har erfarenhet av ersättning och inlösen enligt 31 kapitlet miljöbalken.

Skogsbolagen/skogsägarna har erfarenhet av naturreservatsbildningar, ledningsrättsupplåtelse (den största delen), vägrätt och fastighetsbildningsförrättningar för bildande av järnvägsfastigheter. *Sveriges Jordägareförbund* och *Egendomsnämndernas samarbetsorgan* har erfarenheter från i huvudsak samma områden som skogsbolagen.

Bergsstaten och *gruvbolagen* har erfarenhet av förfoganden enligt minerallagen, t.ex. skada och intrång på grund av undersöknings-

arbete eller på grund av att bearbetningskoncession gäller och att mark då tas i anspråk för bearbetning av mineralfyndighet.

När det gäller *advokater* och *värderingsmän* som deltagit i enkäten har de uppgett att de har erfarenheter av att tillämpa ersättningsreglerna i ett flertal olika sammanhang.

4.6.4 Omfattningen

För att få en uppfattning om omfattningen av de förfoganden som sker och den ersättning som betalas innehåller enkäten frågor om antalet förfoganden per år, antalet berörda fastigheter och den totala ersättningen per år. (Fråga 2 b, d och e i enkäten.)

De flesta som svarat på dessa frågor har haft svårt att ange bestämda antal och belopp, med hänvisning till att mängden förfoganden kan variera kraftigt mellan olika år.

Banverket tillämpar ersättningsbestämmelserna vid uppskattningsvis 500–1 500 förfoganden och fastigheter per år. Ersättningen som utbetalas av Banverket uppgår till omkring 100–200 miljoner kr per år.

Naturvårdsverket har 800–900 förfoganden per år vilka berör omkring 1 300 fastigheter. Ersättningen uppgår till cirka 900 miljoner kr.

Vägverket ersätter årligen uppskattningsvis omkring 3 000–4 000 berörda fastighetsägare. Under den senaste femårsperioden (dvs. åren 2000–2005) har det totala ersättningsbeloppet som utbetalats årligen uppgått till omkring 200 miljoner kr. Den genomsnittliga ersättningen som utbetalats per fastighet var för år 2005 cirka 80 000 kr. Omkring 82 procent av ersättningarna understeg ett basbelopp. I norra Sverige var mer än 90 procent av ersättningarna lägre än ett basbelopp. I de utbetalda ersättningsbeloppen har ingått ersättning för såväl inlösen och intrång som för annan skada. Det kan även ingå ersättning som inte direkt hänför sig till ianspråktagandet av marken såsom t.ex. ersättning för skador i samband med byggandet samt i vissa fall ombudskostnader. Övervägande antalet av de fastighetsägare som erhållit ersättning är berörda enligt väglagen. Det är mindre vanligt att ersättning utbetalas enligt miljöbalken på grund av den s.k. toleransgränsen i 32 kap. 1 § tredje stycket. I regel uppkommer sådana ersättningsfrågor på initiativ från markägaren.

Svensk Energi har svarat att de flesta ersättningar beräknas enligt bestämmelserna i ledningsrättslagen och betalas vid ett tillfälle.

År 2005 har *Vattenfall* betalat ersättning till 270 000 fastighetsägare med totalt drygt 27 miljoner kronor. Av den utbetalade ersättningen avser cirka 17 miljoner kronor ersättning enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen.

E.ON lämnar ekonomisk ersättning till markägare i mycket stor omfattning. Det rör sig om tusentals markägare och ersättningar om sammanlagt miljontals kronor. Ersättningarna avser huvudsakligen marknadsvärdeminskningar till följd av intrång av ledningar i skogsmark och åkermark. I mindre omfattning förekommer även ersättning som avser intrång i allmän platsmark och tomtmark. Inom hela *E.ONs* verksamhetsområde pågår s.k. trädsäkring av regionledningar. Samtidigt sker markupplåtelse för ett stort antal kablar i framför allt Småland inom det s.k. Gudrunområdet.

Omfattningen av de ersättningar som utbetalas av *Svenska Kraftnät* varierar mycket beroende på vilka nya ledningar och andra anläggningar som byggs och vilka nya intrång dessa medför. Ersättningarna utgör huvudsakligen kompensation för bestående och tillfälliga skador i skogsmark och åkermark som ersätts enligt reglerna i 4 kap. 1 § expropriationslagen, samt indirekt skada enligt 4 kap. 2 § expropriationslagen i form av marknadsvärdeminskning av bostadsfastigheter på grund av oro för magnetfält eller utsiktsstörningar (s.k. företagsskada eller miljöintrång). Svenska Kraftnät har sedan början på 1990-talet uppfört nya ledningar i stamnätet på sträckorna Horred–Breared–Södersåsen i Västra Götalands, Hallands och Skåne län samt Alvesta–Hemsjö i Kronobergs och Blekinge län. På sträckan Horred–Breared utbetalades totalt 8,9 miljoner kr i ersättning till 162 fastigheter. Härtill kom ersättning för ombudskostnader med 0,6 miljoner kr. Motsvarande belopp för sträckan Breared–Södersåsen var 18,2 miljoner kr för 238 fastigheter och 1,9 miljoner kr för ombudskostnader. För Alvesta–Hemsjö utbetalades 7,7 miljoner kr för 158 fastigheter respektive 1,5 miljoner kr i ombudskostnader. På beloppen tillkommer ränta från värdetidpunkten för skadan till utbetalningen. Av de totalt 558 berörda fastigheterna företrädde 246 av LRF. Totalt utbetalades 34,8 miljoner kr i ersättningar till fastighetsägare i de tre angivna projekten. Av detta belopp utgjorde 23,2 miljoner kr ersättningar för bestående skador i skog och åkermark, 3,2 miljoner kr ersättningar för tillfälliga skador och 8,4 miljoner kr för miljöintrång. Ersättningar utanför de tre angivna projekten har varit av mindre omfattning. Eftersom ersättningarna hänför sig till en tioårsperiod

kan man uppskatta de årliga utbetalningarna till cirka 3–4 miljoner kr i genomsnitt.

TeliaSoneras telenät når de flesta bostadsbyggnader och byggnader där näringsverksamhet bedrivs. Detta är en följd av att under tidigare telereglering Televerket i praktiken levererade telenät för telefoni till var och en som efterfrågade sådant. Senare har tillsynsmyndigheten Post och telestyrelsen (PTS) på telefonimarknaden krävt att *TeliaSonera* skall leverera telefoni till vars och ens fasta bostad eller driftställe om begäran är rimlig. Länsrätten i Stockholms län har nyligen upphävt PTS beslut angående *TeliaSoneras* skyldighet att tillhandahålla fast telefoni.¹¹ *TeliaSoneras* nät, fast och mobilt, omfattar i runda tal 9 000 telestationer, 5 000 mobila siter, ett kopparnät vars längd som motsvarar omkring 30 varv runt jorden, samt 6 300 mil fiberkablar. *TeliaSonera* äger vidare 2,3 miljoner telestolpar och brukar ytterligare 600 000 stolpar tillsammans med elsidan. I Sverige finns 11 500 mil luftledning med enbart teleledning och 3 000 mil där elledningar och teleledningar hängts på samma stolpar. *TeliaSonera* kan därför inte i detalj ange antalet fastighetsägare, det totala ersättningsbeloppet och vad som ingår i ersättningsbeloppen. Det är inte heller möjligt att försöka beskriva hur ersättningarna fördelar sig storleksmässigt, antalsmässigt och geografiskt eller att ange hur många fastighetsägare som berörs. På vissa fastigheter kan finnas många ledningar men på andra ingen alls. Det bör framhållas att telenätet omfattas av ledningsrätt men det totalt dominerande antalet avtal som *TeliaSonera* har med markägare baseras dock på engångsersättningar som betalas då nyttjanderätts- eller arrendeavtalet ingås. Avtalen har en avtalstid om längst 50 år utom tätort och 25 år inom tätort. I vissa fall träffas avtal med årliga avgifter. Det avser främst mobiltelemaster och i liten utsträckning också för telestationer.

Telenor ersätter fastighetsägare i alla de fall då hyres- eller arrendeöverenskommelse träffats. Under år 2006 har omkring 300 överenskommelser om arrende träffats.

Teracom har för närvarande omkring 1 500 avtal om anläggningsarrenden. Antalet ledningsrätter uppgår endast till något tiotal. Ersättningen enligt avtalen har betalats och betalas både som engångsersättningar och som löpande avgifter. Anläggningarna är spridda över landet. Områden som västkusten, Höga kusten och Jämtland-Härjedalen uppvisar en högre koncentration av arrende-

¹¹ Länsrättens i Stockholms län dom den 5 februari 2007 i mål nr 20346-05.

avtal än övriga landet. Omkring hälften av arrendeavtalen tecknades under 1950-, 1960- och 1970-talen.

Göteborgs stad har många och ofta invecklade ärenden som aktualiserar ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen men i de flesta fall träffas frivilliga uppgörelser. *Malmö stad* har omkring 20–50 frivilliga uppgörelser per år men endast enstaka fall som bestäms av domstol. Antalet berörda fastigheter är omkring 20–50 och den genomsnittliga ersättningen som utbetalats av Malmö stad de senaste fem åren uppgår till cirka 500 000–1 miljon kr. *Gävle kommun* har omkring 5–10 förfoganden per år som berör 50–100 fastigheter.

Länsstyrelsen i Uppsala län träffar endast frivilliga uppgörelser som ligger till grund för ersättningsbeslut. Under år 2005 förekom 21 ersättningsbeslut som berörde 14 blivande naturreservat omfattande en total areal om 651 hektar av vilka 572 hektar utgjorde produktiv skogsmark. Den totala ersättningen för samma år uppgick till drygt 31 miljoner kr.

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun har omkring 5–10 fall per år där expropriationslagen tillämpas och omkring 150 där frivilliga överenskommelser tillämpas. Ersättningen per år är cirka 100 000 kr i de fall som beslutas enligt expropriationslagen. I de fall då ersättning bestäms enligt överenskommelser kan det röra sig om 50–100 miljoner kr.

SCA har omkring 30 fall per år och ersättningen uppgår till omkring 50 miljoner kr per år. *Sveaskog* kan ha från flera tiotal till några hundra ersättningsfall per år. I regel uppgår ersättningen till några miljoner kr per år. Under senare tid har dock förekommit flera fall av reservatsbildning och ersättningen per år har till följd av detta uppgått till ett hundratal miljoner kr. *Bergsvik Skog* har huvudsakligen erfarenhet av frivilliga överenskommelser. De uppgår till ett hundratal per år och ersättningen kan vara 75 miljoner kr per år men det kan variera kraftigt. *Boxholm Skogar* har omkring 20 fall per år som samtliga är s.k. frivilliga uppgörelser. Ersättningen uppgår till 250 000 kr per år. *Egendomsnämndernas samarbetsorgan* har omkring 130 fall per år som huvudsakligen avser frivilliga överenskommelser. Ersättningsarnas storlek varierar mycket. Det kan röra sig om allt från 5 000 till 500 000 kr per år och stift.

LRF har slutit ramavtal för att reglera förhållanden mellan förbundets medlemmar och med olika ledningsägare. Tidigare fanns mellan Svensk Energi och LRF ramavtal om lokala elnät rörande frågor om framdragande och bibehållande av ledningar. Vidare

fanns mellan Svenska Kraftnät och Svensk Energi å ena sidan och LRF å andra sidan ramavtal om överföringsledningar. Som ovan anmärkts har LRF sagt upp ramavtalet med Svenska Kraftnät och Svensk Energi. TeliaSonera och LRF har träffat ramavtal för upplåtelse av mark för teleanläggning. Mellan LRF och 3GIS har träffats samarbetsavtal om utbyggnad av allmänna mobilnät. När det gäller samarbetsavtalet med 3GIS följer LRF:s medlemmar detta. Upplåtelse av mark sker genom anläggningsarrenden med en avtalstid om 10–15 år. Majoriteten (95–97 procent) har överenskommit om årlig betalning av arrendeavgiften vilket underlättar vid fastighetsöverlåtelser. Första året upprättades omkring 2 000 avtal. LRF har medverkat vid omkring 2 500–3 000 avtal. Arrendeavgifterna ligger omkring 9 000–10 000 kr per år för mast och teknikbod. För endast teknikbod uppgår ersättningen till omkring 4 000 kr per år. Ersättningen kan dock variera från 4 000–25 000 kr. Enligt LRF:s erfarenhet fungerar samarbetsavtalet bra och ersättningen ligger på en rimlig nivå.

Fastighetsägarna Sverige har i samarbete med SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och flera mobiltelefonoperatörer tagit fram ett standardhyresavtal avseende basstation och antenn för mobiltelefon. Avtalet bygger på att operatören betalar en årlig ersättning för upplåtelsen. Ersättningsnivåerna för upplåtelse av utrymme på flerbostadshus ligger på omkring 25 000–55 000 kr per år. I attraktiva lägen kan betydligt högre ersättningar förekomma.

Kammarkollegiet har omkring 15 ärenden per år som vanligen avser reservatsbildningar och som lett till domstolsprocess. Ersättningen i det enskilda ärendet kan variera mycket. Mellan 60 000–70 000 kr till 7–8 miljoner kr. Ersättningen fastställs av domstol i regel men förlikningar förekommer.

4.6.5 Hur bestäms ersättningen?

Fråga 3 i enkäten har följande lydelse.

Beskriv hur ersättningen bestäms (i vilken utsträckning ersättningen fastställs genom beslut av myndighet/domstol respektive "frivillig" uppgörelse). Vilket är förhandlingsutrymmet för frivilliga överenskommelser inom Er verksamhet? Lämnar (eller erhåller) Ni någon annan ersättning än ekonomisk?

I utredningsuppdraget ingår att kartlägga i vilken utsträckning ersättningen fastställs genom beslut av myndighet eller domstol respektive i vilken utsträckning parterna själva kommer överens om ersättningen. För att kunna belysa orsakerna till detta har även undersökts vilket förhandlingsutrymme för frivilliga överenskommelser som finns inom olika verksamheter och om det förekommer annan ersättning än ekonomisk.

Som framgår redan av vad som ovan redovisats är det absolut vanligast att ersättningen bestäms genom överenskommelser mellan parterna. Det lyfts dock fram från bl.a. *Sveriges Jordägareförbund* att frivilligheten kan ifrågasättas eftersom den aktör som tar initiativ till intrånget redan i utgångsläget har en starkare position.

Naturvårdsverket bedömer att frivilliga uppgörelser nås i omkring 95 procent av ärendena om ersättning för köp av mark eller intrång med anledning av områdesskydd enligt miljöbalken. Det finns inte något förhandlingsutrymme och inget annat än ekonomisk ersättning aktualiseras. *Fortifikationsverket* har inte haft något fall av formell expropriation sedan 1980-talet. Ersättning bestäms i det övervägande antalet fall genom förhandling. I vissa fall beslutas ersättning vid lantmäteriförrättning efter officialvärdering. *Statens Fastighetsverk* kommer alltid överens om ersättningen efter förhandling. *Lantmäterimyndigheten i Stockholm* bedömer att ersättningen bestäms genom frivilliga uppgörelser i omkring 95 procent av fallen. Lantmäterimyndigheten anser att förhandlingsutrymmet är i stort sett obegränsat. Annan ersättning än ekonomisk kan vara att ersätta mark med mark (gäller fastighetsreglering). Samtliga *länsstyrelser* som svarat på enkäten anger att ersättningen främst bestäms genom frivilliga uppgörelser. Förhandlingsutrymmet är begränsat. Flera *kommuner* uppger att de i första hand försöker nå frivilliga uppgörelser. Detta sker med beaktande av gällande rättsregler men även andra omständigheter har betydelse. Bl.a. har tidsaspekten och rättegångskostnaderna betydelse. *Göteborgs stad* har framhållit bl.a. följande. Rättegångsbestämmelserna i fastighetsbildningslagen och plan- och bygglagen innebär att kommunerna har ersättningsansvar för rättegångskostnaderna i första instans. Detta kan ibland vägas mot att eventuellt öka ersättningen för att möjliggöra en överenskommelse utom rätta. Många gånger kan överenskommelsen vara en del av en större helhet där andra ersättningsmöjligheter finns än pengar (t.ex. markbyte).

Banverket

Banverkets utgångspunkt är att markåtkomst så långt som möjligt skall ske genom förhandling och upprättande av frivilliga avtal. Vid likartade intrång som berör många fastigheter, t.ex. vid bildande av servitut i syfte att skydda kontaktledningar m.m., kan det vara rationellt att låta lantmäteriet fatta beslut om ersättningen i förrättningen utan att avtal upprättas mellan parterna. Banverkets incitament för att träffa uppgörelser utom rätta, förutom att uppfylla expropriationslagens förhandlingskrav, är bl.a. att genom skadeförebyggande och kompenserande åtgärder kunna minska intrånget samt att en snabb överenskommelse minskar kostnaderna för förfarandet. Vid en förhandlingsuppgörelser beaktar Banverket rätts säkerheten genom att lika fall behandlas lika. Vidare skall utfallet vara förutsägbart och kunna motiveras utifrån faktiska förhållanden på fastigheten. Förhandlingsuppgörelsen skall också vara förankrad i gällande rätt. Förhandlingsutrymmet uppkommer utifrån dessa faktorer. Vid frivilliga överenskommelser är Banverket normalt berett att bära en större del av bevisbördan och stå för en större del av värderingsosäkerheten vilket i praktiken utgör Banverkets förhandlingsutrymme. Banverket tillämpar inte något allmänt påslag för frivilliga uppgörelser men i vissa fall kan det förekomma att Banverket bidrar med att göra vissa arbeten på den aktuella fastigheten.

Vägverket

När det gäller Vägverket bestäms att viss mark får tas i anspråk genom antagen, och när så krävs, fastställd arbetsplan. När intrånget är av sådan omfattning att allmänna intressen kan påverkas krävs alltid fastställd arbetsplan. Fastställelse behövs t.ex. inte alltid vid förstärkningsåtgärder som kräver viss breddning, om samtliga berörda sakägare är överens om detta och avtal har träffats med direkt berörda. Vägverket har därefter tillträde till marken utan att ersättningsfrågan har avgjorts. Vägverket har inte möjlighet att träffa bindande överenskommelser om ersättning förrän det är helt klart att vägbyggnationen verkligen genomförs. Det klarläggs genom att arbetsplan upprättas (och fastställs när så erfordras), samt att objektet tilldelas pengar. En överenskommelse kan således endast omfatta ersättning eftersom vägrätten uppkommer genom att

väghållaren tar marken i anspråk i enlighet med arbetsplanen. Inom Vägverket används ändå termen "frivillig överenskommelse". Detta begrepp avser då vanligtvis *frivillig överenskommelse om ersättningen* för mark och övrig skada, dvs. den ekonomiska uppgörelsen sker utom rätta. Av examensarbete framtaget vid KTH Stockholm 2005¹² framgår att Vägverket träffar överenskommelser om ersättning i omkring 99 procent av fallen i det undersökta materialet. Av Vägverkets egen undersökning framgår att endast ett fåtal ersättningsärenden lämnas till domstol. Sedan expropriationslagens tillkomst år 1973 har uppskattningsvis färre än 100 ärenden om ersättning enligt 55 § väglagen avgjorts genom dom. Därutöver tillkommer knappt 20 ärenden där fastighetsägaren varit endast indirekt berörd och skadan bedömts utifrån 32 kapitlet miljöbalken. Detta leder till bedömningen att domstolarna under de senaste 30 åren beslutat i omkring tre ersättningsärenden per år där Vägverket varit part. Utgår man från att Vägverket ersätter omkring 3 000 fastighetsägare per år utgör de ärenden som avgörs av domstol (inklusive stadfästa förlikningar) cirka 0,1 procent av alla ärenden. Vägverkets incitament för att träffa uppgörelser om ersättningen är, förutom att uppfylla expropriationslagens krav på förhandling, bl.a. att kunna minska intrånget genom skadeförebyggande åtgärder och minska kostnaderna för handläggningen. Vägverket måste dock samtidigt beakta rättssäkerheten. Lika fall skall behandlas lika. Vidare bör utfallet vara förutsägbart och kunna motiveras av faktiska förhållanden på fastigheten samt vara förankrat i gällande rätt. Dessa omständigheter kan i viss mån motverka förhandlingsuppgörelser. Justering av en värdering utifrån faktiska objektiva fakta, som framkommer vid exempelvis en förhandling, inryms inte i begreppet förhandlingsutrymme.

Samtidigt har även fastighetsägarna incitament att träffa uppgörelser genom att de kan få dels kompensationsåtgärder utförda, dels något högre ekonomisk ersättning än en process i domstol kanske skulle ge. Många enskilda personer kan dessutom känna obehag inför tanken att processa vid domstol. I expropriationsmål är bevisbördan i huvudsak lika fördelad mellan parterna. Vid frivillig överenskommelse om ersättningen är Vägverket normalt berett att bära en större del av "bevisbördan" och stå för en större del av värderingsosäkerheten. Detta utgör i praktiken det förhandlingsutrymme Vägverket kan verka inom. En förlikning skall alltid bygga

¹² Josefin Idbrant och Camilla Klarin, Ersättning för vägrätt – Överenskommelser mellan Vägverket och sakägare, KTH, Fastighetsvetenskap, Stockholm 2005.

på sakliga grunder. Vägverket tillämpar inget allmänt påslag för att främja frivilliga uppgörelser. För att förbättra förutsättningarna för frivilliga uppgörelser finns schabloner/normer framtagna i samarbete mellan olika intressenter såsom Jordbruksnormen. Normerna är utformade så att det i dem finns inbyggt en viss säkerhetsmarginal som leder till att några blir i viss mån överkompenserade för att majoriteten skall få ersättning på korrekt nivå. Utöver den ekonomiska ersättningen förekommer det att Vägverket ersätter fastighetsägarna genom praktiska åtgärder. Det kan vara såväl skadeförebyggande åtgärder som kompensationsåtgärder. Det kan t.ex. avse förvärv av ersättningsmark, byggande av ersättningsvägar eller leverans av grus. Omfattningen av dessa åtgärder särredovisas i regel inte från andra vägbyggnadskostnader och värdet av dem är därför svårt att uppskatta. Enligt Vägverkets bedömning skulle ersättningsbeloppen som betalas ut bli högre om inte dessa åtgärder ingått i vad som överenskommit med fastighetsägaren.

Svenska Kraftnät

Ersättningsbeslut vid ledningsrättsupplåtelser grundas i regel på frivilliga överenskommelser baserade på 1950 års skogsnorm och 1974 års åkernorm i enlighet med det ramavtal mellan Svenska Kraftnät och LRF som sades upp i december 2006 med sex månaders uppsägningstid. Enligt ramavtalet utgick också en särskild bonus till fastighetsägaren för frivillig överenskommelse med tre procent av basbeloppet jämte ett tillägg om 15 procent av ersättningsbeloppet, dock högst 20 procent av basbeloppet. Endast i undantagsfall beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning för bestående och tillfälliga skador i skogsmark och åkermark baserat på officialvärderingar. Förutom att fastighetsägaren går miste om bonusen enligt ramavtalet så brukar ersättningsnivån bli något lägre då ersättningen baseras på en officialvärdering än vid en frivillig överenskommelse. I de fall det kan bli aktuellt med ersättning för miljöintrång förordnar lantmäterimyndigheten regelmässigt om officialvärderingar. I de flesta fall godkänner parterna dessa värderingar och lantmäterimyndigheten bekräftar överenskommelsen genom ersättningsbeslut. Vid avsaknad av överenskommelse fattar lantmäterimyndigheten beslut om ersättning som sedan kan överklagas av parterna till fastighetsdomstolen. Fastighetsägaren har rätt till ersättning för ombudskostnader vid fastighetsdomstolen oberoende

av utgången i målet (jfr 29 § ledningsrättslagen och 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen). Vid bestående och tillfälliga skador i skogs- mark och åkermark anlitar Svenska Kraftnät värderingstekniker som tar fram ett ersättningserbjudande till fastighetsägaren. Om fastighetsägaren har synpunkter på värderingen diskuteras och förhandlas ersättningen i första hand direkt mellan värderingsteknikern och fastighetsägaren. Visst förhandlingsutrymme kan därvid finnas avseende tillämpliga schabloner såsom värdeområde och bonitetsklasser. Några direkta avvikelser från normen accepteras dock inte. Vid miljöintrång eller vid köp av fastighet där köpet kan ses som ett alternativ till tvångsåtgärder går det inte att upprätta schabloner eller att slaviskt följa värderingar. Varje fall är unikt och måste bedömas utifrån sina egna specifika förutsättningar och omständigheter. Ofta finns ett relativt stort mått av skönsmässiga bedömningar som varierar beroende på vem som utför värderingen. Om fastighetsägaren inte accepterar en av lantmäterimyndigheten beställd officialvärdering tar fastighetsägaren ofta fram en egen värdering. Vid normalfallet överläter dock Svenska Kraftnät åt lantmäterimyndigheten att besluta om ersättning då fastighetsägaren inte accepterar officialvärderingen. Lantmäterimyndighetens beslut kan överklagas till fastighetsdomstolen där fastighetsägaren har rätt till ersättning för ombudskostnader oberoende av utgången i målet.

Svenska Kraftnät fäster stor vikt vid att alla fastighetsägare skall behandlas lika och att hanteringen av ersättningar skall uppfattas som rättssäker och förutsebar. Förlikningar på högre nivåer än de som lantmäterimyndigheten beslutar accepteras därför sällan. Det skall inte vara möjligt att förhandla sig till en högre ersättning under hot om att Svenska Kraftnät annars drabbas av höga rättegångskostnader.

Enligt Svenska Kraftnät kan i vissa fall anläggande av nya transportvägar anpassas till fastighetsägarnas behov eller utrustning av befintliga vägar genomföras inom ramen för anläggnings- eller underhållsarbeten av kraftledningar som därmed indirekt kommer fastighetsägarna tillgodo. Vid återställning och städning efter tunga transporter förekommer det också att entreprenören genomför dikesrensningar, utbyte av vägtrummor eller liknande åtgärder.

Svensk Energi

Branschen har ett ramavtal med LRF som i princip gäller som norm för intrång på privat mark. I ramavtalet regleras att markägaren erhåller extra ersättning om intrånget kan accepteras utan att nätägaren behöver genomföra en ledningsförrättning.

Intrång regleras av skogsnormen avseende skogsmark och åker-normen avseende åkermark. Förhandlingsutrymmet omfattar främst bedömningen av olika kvalitetsfaktorer som boniteten på skogsmarken och avkastningen på åkermarken.

Vattenfall Eldistribution

I de flesta fall används frivilliga överenskommelser om ersättningen som bygger på uppgörelsen mellan Vattenfall och Svensk Energi. Vattenfall strävar alltid efter frivilliga överenskommelser om ersättningen. Endast då fastighetsägarna inte accepterar förslaget till överenskommelse, enligt ramavtalet med LRF, hanteras ärendet av lantmäterimyndigheten som officialvärdering.

Ramavtalet mellan Svensk Energi och LRF följs beträffande jord och skog. Vid frivillighet ökas den normenliga ersättningen med 15 procent. Vid intrång i tomtmark bestäms ersättningen i huvudsak enligt ortsprismetoden. Vattenfall strävar efter att alla fastighetsägare skall behandlas lika.

Vattenfall lämnar ingen annan ersättning än ekonomisk.

E.ON

Frivilliga överenskommelser används i mycket stor utsträckning. Uppskattningsvis mer än 98 procent av upplåtelseerna sker frivilligt.

Den absoluta merparten av ersättningsvärderingarna avser intrång i jord- och skogsbruksmark. Värderingarna görs i enlighet med de tillämpningsprinciper kring vedertagna ersättningsnormer (1950 års skogsnorm och 1974 års åkernorm) som E.ON har, såsom medlem i Svensk Energi, haft avtal med LRF om fram till LRF:s uppsägning av ramavtalet. Detta innebär att förhandlingsutrymmet i det enskilda fallet oftast är mycket begränsat. Något större utrymme finns när ersättningen avser typer av skador eller intrång som inte innefattas i de normer som tillämpas.

E.ON lämnar inte annan ersättning än ekonomisk.

IT-bolagen

Frivilliga överenskommelser används i de flesta fall. I vissa fall innehåller överenskommelsen rätt att lägga avtalen till grund för ansökan om ledningsrätt. Ingen annan ersättning än ekonomisk lämnas.

Teracom

Frivilliga överenskommelser dominerar som metod för markåtkomst. Orsaken till detta är att processen går fort, vilket ofta är en förutsättning för att genomföra etablering av den aktuella anläggningen. Ledningsrätt aktualiseras i samband med att arrendeavtalen löper ut och skall omförhandlas.

Vid nyetablering av en anläggning finns som regel alternativa platser, vilket ofta dämpar ersättningsnivåerna och skapar möjligheter till förhandling. Avser det däremot en etablerad anläggning och omförhandling av arrendeavtalet ska ske så saknas ett egentligt förhandlingsutrymme. Markägaren har ett faktiskt monopol. Merparten av Teracoms anläggningar är stora anläggningar av betydande storlek som av frekvensskäl och ekonomiska orsaker inte kan flyttas. Detta leder till en stark ställning för markägaren i förhandlings-situationen.

I samband med avtal om markåtkomst lämnas ingen annan ersättning än ekonomisk.

Skogsbolag

Sveaskog och *Boxholms* skogar har bl.a. uppgett följande. I stort sett i samtliga fall rör det sig om s.k. frivilliga uppgörelser. Förhandlingsutrymmet är litet och enbart ekonomisk ersättning lämnas. *Egendomsnämndernas samarbetsorgan* delar dessa synpunkter.

Gruvbolagen och bergsstaten

Boliden Mineral har förklarat att endast i undantagsfall fastställs ersättningen av bergsstaten eller miljödomstolen. I normalfallet anlitar Boliden en extern värderingsman som fastställer ett markvärde och med utgångspunkt från detta förhandlas en uppgörelse

fram. Förhandlingsutrymmet är i normalfallet 10–30 procent. För att nå frivilliga överenskommelser sker ibland markbyten.

Enligt *LKAB* har ersättning hittills bestämts genom individuella förhandlingar med respektive fastighetsägare. I ett pågående projekt har den individuella förhandlingen frångåtts och ett skriftligt erbjudande lämnats. Detta är likvärdigt för alla berörda fastighetsägare, bl.a. för att säkerställa att alla behandlas likvärdigt. I erbjudandet lämnas ett alternativ till ekonomisk ersättning, nämligen att fastighetsägarnas villabyggnad flyttas till en ersättnings- tomt, varvid *LKAB* åtar sig att stå för i princip samtliga kostnader.

Enligt *Bergsstaten* är frivilliga överenskommelser normalfallet och täcker minst 90 procent av de situationer där ersättning förekommer. Endast när överenskommelse inte träffas och tvist föreligger prövas frågan av bergmästaren.

Advokater

Advokaterna Björn Magnusson och Anders Linnerborg har uppgett följande. Övervägande delen av ersättningarna bestäms genom frivillig uppgörelse. Som alternativ till kontantersättning utgår ibland ersättning i form av bytesmark. Förhandlingsutrymmet är stort oavsett vilken sida man företräder inte minst med hänsyn till de ombudskostnadsregler som gäller vid flertalet expropriativa ingrepp. Den ianspråktagande sidan har mycket att vinna såväl kostnadsmässigt som processuellt på att lösa en ersättningsfråga så tidigt som möjligt. Den skadelidande har å sin sida lättare att få en bra förlikning enligt samma motiv.

Advokat Peter Bengtsson har uppgett följande. Ersättningen bestäms i mycket stor utsträckning genom ”frivilliga överenskommelser”. Det går dock inte att bortse från att storleken på ersättningarna i stor utsträckning styrs av sökanden. Något som är besvärande för advokater, är att det finns sökande som ställer sådana krav på berörd markägares advokat att man kan ifrågasätta om det kan anses förenligt med kravet på god advokatsed att åta sig uppdraget. Det gäller framför allt i de fall där sökanden försöker detaljstyra advokatens arbete genom att ställa krav på fortlöpande ekonomisk redovisning med rätt att avbryta förhandlingarna och vägra ersätta advokaten om förhandlingarna inte drivs i den riktning sökanden anser vara den rätta. Detta kan undvikas genom att man i kommande lagstiftning ger markägaren rätt att anlita advokat redan i

förhandlingskedet med en skyldighet för sökanden att ersätta markägaren dennes ombudskostnader med skäligt belopp. Avsaknaden av en sådan regel, ger sökanden ett oacceptabelt förhandlingsövertag och utgör en anledning till att ersättningar vid "frivilliga överenskommelser" upplevs som låga och ibland rentav påtvingade. En annan omständighet som, när det gäller ersättning enligt ledningsrättslagen, leder i samma riktning, är de ramavtal som LRF har slutit med ledningsägarna. Avtalet är inte formellt bindande men erfarenheten är att de ersättningsnivåer som anges i avtalet, har stor inverkan på såväl lantmäteriets som domstolarnas tillämpning av ersättningsbestämmelserna. Ramavtalet försvårar möjligheterna för markägaren att få gehör för en annan värderingsmodell, trots att den i det enskilda fallet kan vara väl så lämplig. Det förekommer ganska ofta att sökanden, utöver den formella ersättningen också kompenserar markägaren på andra sätt. Det kan vara fråga om anläggande av markvägar, förbättrad datateknik, dikningsarbete, trädfällning etc. Fördelen för sökanden är att dessa ersättningar inte syns i statistiken.

Värderingsmän

Fastighetskonsult Torkel Öste och *Forum Fastighetsekonomi* är av uppfattningen att överenskommelser träffas i minst 90 procent av fallen. För resterande fall bestäms ersättningen oftast genom lantmäteribeslut. Domstolsutslag tillhör undantagen. Förhandlingsutrymmet varierar mellan de olika uppdragsgivarna. Tidsvinsten är den viktigaste omständigheten som motiverar överenskommelser. T.ex. kan en myndighet som driver ett kostsamt projekt, och har försatt sig i en situation att man inte kan invänta en rättslig prövning för att få tillträde till marken, vara benägen att kraftigt överkompensera en markägare för att få markåtkomst.

4.6.6 Skillnader

Enligt utredningsdirektiven skall det belysas om det finns någon skillnad i ersättningsnivåerna mellan ianspråktaganden som grundas på avtal respektive beslut av myndighet eller domstol samt, om det föreligger någon skillnad i ersättningsnivåerna, orsaken till den.

I enkäten ställs därför frågan om det finns någon storleksskillnad på de ersättningar som fastställs vid myndighet/domstol respektive vid frivillig uppgörelse och, om så är fallet hur stor skillnaden är och vad den beror på (fråga 4).

Många har haft svårt att besvara denna fråga då de saknar erfarenhet av ersättningar som beslutas av myndighet eller domstol eftersom ersättningar huvudsakligen hanteras genom överenskommelser.

Enligt *Banverket* är ersättningarna i princip desamma. Möjligen kan ersättningen för mark vara något lägre när domstol bestämmer ersättningen eftersom expropriationslagens bestämmelser tillämpas strikt.

Andra anser att ersättningen är större vid frivilliga uppgörelser. *Gävle kommun* uppskattar att ersättningen blir dubbelt så stor vid en överenskommelse och att detta beror på möjligheten att få snabbt tillträde. *Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun* uppskattar att en överenskommelse kan medföra ersättning som är 10–20 procent högre. *Lantmäterimyndigheten i Örebro* uppskattar skillnaderna till 5–10 procent. *Boliden Mineral* är av uppfattningen att ersättningarna vid frivilliga överenskommelser torde i någon mån överstiga vad som fastställs vid domstol och bedömer skillnaden till 10–20 procent. I regel är ingen av parterna intresserad av ett domstolsavgörande eftersom det tar längre tid och förstör förutsättningarna inför framtida diskussioner. *LKAB* har uppfattningen att de ersättningar som erbjuds vid frivilliga uppgörelser är förmånligare än vad som kan komma att bli fallet i en markanvisningsförrättning. Skillnaden torde i vart fall uppgå till 15 procent som är det generella påslag som lämnas. Enligt *fastighetskonsult Torkel Östes* erfarenhet finns det skillnader mellan olika myndigheter och mellan olika kommuner. Förklaringen kan bero på vilken policy myndigheten eller kommunen har och vilken erfarenhet och kompetens som finns hos dem som förhandlar och leder projektet. Av betydelse är också hur angeläget marktillträdet är. *Forum Fastighetsekonomi* anser att skillnaderna kan variera från 10 till 100 procent. Skillnaden är normalt större när det är fråga om små ersättningsbelopp. Orsaken är tidsvinst, inbesparade rättegångskostnader och undvikande av dålig publicitet. *Advokaterna Björn Magnusson och Anders Linnerborg* anser att skillnaden kan röra sig om tiotals procent. *SCA* framhåller att ersättningen vid frivillig uppgörelse för en telemast kan vara tio gånger högre. Förklaringen enligt *SCA* är att

mastbolaget är berett att betala en väsentligt högre ersättning för att få tillträde snabbt och erhålla affärsmässiga fördelar.

4.6.7 Förändringar sedan år 1973

Fråga 5 i enkäten rör de förändringar i fråga om ersättningsnivåerna som kan ha skett sedan expropriationslagen trädde i kraft den 1 januari 1973. Det som efterfrågas är erfarenheter av förändringar, vilka förändringar som har skett och orsaken till dem.

Svaren har varit mycket få i denna del. De flesta personer som har stått för svaren på enkäten har troligen inte så lång egen erfarenhet av ersättningar enligt expropriationslagen att de kan uttala sig om det har skett några förändringar.

Naturvårdsverket har angett att vissa förändringar i lagstiftningen har försvårat dess bedömningar. Det gäller främst införandet av bestämmelsen om ”berörd del av fastighet” i 31 kap. 4 § miljöbalken (som ersatte 26 § naturvårdslagen, se bl.a. prop. 1997/98:45 del 1 s. 554 f.) och ”avräkningsbestämmelsen” i 31 kap. 6 § miljöbalken.

Göteborgs stad anser att den största förändringen är att kommunernas samhällsbyggarfunktion ifrågasätts av domstolarna och att större vikt läggs vid egendomsskydd och enskildas intressen. Detta märks tydligast genom en ökad restriktivitet vad gäller möjligheten att erhålla s.k. kvalificerat förhandstillträde. Göteborgs stad har vad gäller ersättningsnivåerna framhållit att dessa generellt höjts i takt med att fastighetspriserna stigit. Expropriationslagens bestämmelser om s.k. övrig skada är en ersättningspost som kommit att allt oftare utgöra en betydande del av ersättningen.

Länsstyrelsen i Skåne anser att skillnaden har ökat mellan intrångsersättning och förvärv av fastighet. Vidare tillämpas 31 kapitlet miljöbalken striktare och särskilt kvalifikationsgränsen i 31 kap. 6 § miljöbalken.

Advokat Peter Bengtsson har framhållit följande. En viktig förändring är att det vid expropriationslagens tillkomst i huvudsak avsågs att staten och vissa av dess förvaltningar skulle använda sig av möjligheten att exproprieras. I takt med samhällets förändring, har även privata verksamheter med vinstintresse börjat använda sig av möjligheten att mot markägarens intresse tvångsvis ta mark i anspråk. Detta har lett till ökat missnöje hos markägarna som tvingas acceptera att det på deras mark sätts upp en ”ful” telemast och där de dessutom upplever att den ersättning de får inte står i rimlig

proportion till värdet på den mark de avstår samt den förfulning av miljön som masten i fråga utgör.

Advokat Nils Larsson har framhållit att begreppet marknadspris blivit mer accepterat. Domstolarna har fått ökad förståelse för bevisning om marknadspris och därmed har ersättningarna i domstolarnas utslag blivit bättre.

4.6.8 Synpunkter i fråga om ersättningsnivåerna

En övergripande fråga som utredningen enligt direktiven har att ta ställning till är om ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen leder till rimliga resultat. I enkäten har därför efterfrågats (fråga 6) om enkättagarna har några synpunkter rörande de ersättningar som fastställs inom deras verksamhetsområden och, om så är fallet, vilka synpunkter (t.ex. om ersättningsnivåerna är för låga, rimliga eller för höga)?

Frågan har inte besvarats av alla, men de som svarat har haft synpunkter av skilda slag.

Att ersättningarna är rimliga anser bl.a. Banverket, Naturvårdsverket, Lantmäterimyndigheten i Stockholm, Fortifikationsverket, Kammarkollegiet, Boliden Mineral och LKAB.

Vägverket anser att ersättningsnivåerna är rimliga utifrån dagens lagstiftning. I regel utgör kostnaden för marklösen mindre än fem procent av projektkostnaden. Processernas mycket låga antal tyder enligt Vägverket på att Vägverket betalar marknadsvärdet eller bättre.

Advokaten Bengt Ask har uppgett att hans klienter i huvudsak anser att ersättningarna är rimliga. Han lyfter dock fram några problemområden. Nivåerna är i alltför stor utsträckning beroende av vem som är utsedd till förhandlare och vilken kvalitet värderingen håller. Generellt är ersättningen i samband med ledningsrätt för låg och tar inte hänsyn till att de största lantbruksmaskinerna inte kan användas för besprutning bland stag och att fåglar sprider flyghavre från ledningarna. I samband med högspänningsledning ges inte rimlig ersättning för att hyresvärdet/bruksvärdet på bostäder minskar.

Göteborgs stad anser att ersättningarna till markägare vid upplåtelse av ledningsrätt i vissa fall blir orimligt låg med beaktande av markens kommande utvecklingspotential. Även *Malmö stad* och *Gävle kommun* har angett att ersättningen blir låg när mark tas i

anspråk genom ledningsrätt för mast istället för genom ett arrende-avtal.

Ersättningsnivåerna är för låga enligt bl.a. *Lantmäterimyndigheten i Örebro och Boxholms Skogar*.

SCA anser att ersättningen för skogsmark är för låg eftersom skogsnormen inte tar hänsyn till marknadsvärdena för skogsmark. *Sveaskog* uppger att ersättningsnivåerna kan upplevas som alltför låga eftersom de sällan ger kompensation för markägarens skada. Enligt *Sveaskog* bör utgångspunkten för en rimlig ersättning vara att den skall täcka markägarens förlust, nedlagt arbete och, i de fall då motivet är tydligt kommersiellt, även ge en möjlighet att få del i uppnådd vinst. *Egendomsnämndernas samarbetsorgan* anser att ersättningsnivåerna alltid är för låga särskilt mot bakgrund att man löser mark vid ett tillfälle och sedan skall markägaren köpa ersättningsmark vid ett annat tillfälle. Denna kostnad täcks aldrig av ersättningen.

Advokaterna Björn Magnusson och Anders Linnerborg anser att ersättningsnivåerna sannolikt är för låga sett under en högkonjunkturperiod. Detta bl.a. på grund av att det jämförelsematerial som förekommer i ortsprisvärderingar avser tidigare försäljningar som ligger bakåt i tiden och värderarnas uppgift att finna "det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri marknad" vilket i sig innebär en jämkning i förhållande till högsta marknadspris. Däremot skulle denna metod av samma orsaker kunna medföra något högre ersättning än marknadspris i en lågkonjunktur.

Advokaten Peter Bengtsson har uppfattningen att ersättningarna generellt är för låga. En förklaring enligt honom kan vara att man i dag har andra sätt att fastställa ett marknadsvärde än vad som var fallet vid expropriationslagens tillkomst.

Advokat Nils Larsson anser att ersättningarna är för låga. Detta beror bl.a. på hur värderingarna beräknas. Genomgående räknas förlorad avkastning respektive skador på en kort ägandetid och kapitaliseringsfaktorn sätts låg med hög kalkylränta. Så har det sett ut sedan 1970-talet. Reglerna i expropriationslagen har naturligtvis en betydelse men i praktiken har värderingen större betydelse. Kanske behövs klarläggas att det är marknadsvärdet som skall ersättas. Vid tveksamhet i viss fråga om det faktiska förutsättningarna i beräkningen skall således den som gör intrånget drabbas och inte tvärtom.

Forum Fastighetsekonomi tror att det generellt förekommer en viss överkompensation, framför allt om det är stor osäkerhet kring

ersättningsbedömningarna. Tillämpningen av presumtionsregeln kan ibland ge orimligt låga ersättningsnivåer. Detta beror på att uppräkningen av förväntningsvärdet vid presumtionstidpunkten normalt sker med konsumentprisindex som på senare år klart understigit värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden av liknande mark med förväntningsvärden.

Svefa har inga synpunkter på ersättningsnivåerna men vill lyfta fram några problemområden. Ett sådant är att rivningsförbud enligt plan- och bygglagen och lagen om kulturminnen m.m. ersätts först när det uppstått betydande skada och det görs självriskavdrag vid ersättningsbedömningen upp till betydande skada. Motsvarande rivningsförbud enligt miljöbalken vid områdesskydd ersätts redan då pågående markanvändning avsevärt försvåras, med motsvarande självriskavdrag. Detta innebär att exakt samma rådighetsinskränkning ger olika ersättningar beroende på vilken lagstiftning som tillämpas. Ett annat område som kan orsaka problem är vattenskyddsområden, områdesskydd enligt miljöbalken. Ersättningsregler finns i 31 kap. 4 § miljöbalken för de restriktioner som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Många kommuner försöker komma undan att betala ersättning genom att hävda de allmänna hänsynsreglerna i stället för att skriva ingående restriktioner om gödslingsförbud, sprutförbud osv. Det medför att inom allmän hänsyn faller att bonden inte får gödsla, spruta, hantera diesel osv. och att följaktligen någon ersättning inte skall utgå. Slutligen är det anmärkningsvärt att värdetidpunkten i väglagen för allmänna vägar inte är kopplade till fastställandet av arbetsplanen utan till tidpunkten när marken tas i anspråk.

När det gäller avtalslösningar skulle det vara en fördel om fastighetsägarna kunde få högre ersättning. Det individuella avkastningsvärdet för fastighetsägaren överstiger i många fall en fastighetsmarknadsvärde. Resultatet skulle bli snabbare avslut och förhoppningsvis mera nöjda fastighetsägare om ersättningen bestämdes till t.ex. marknadsvärdet ökat med tio procent

4.7 Redovisning av intervjuer

För att komplettera de svar som erhållits genom enkäten har även intervjuer företagits med ett antal personer. Intervjuerna har skett vid sju olika tillfällen då personerna har intervjuats gruppvis. De som har intervjuats är dels anställda vid tre statliga myndigheter,

nämligen Naturvårdsverket, Banverket och Vägverket, dels anställda hos en elproducent, E.ON Sverige AB. Vidare har intervjuer skett med några fastighetsägare, personer med yrkesmässiga erfarenheter av olika former av markåtkomst i egenskap av ombud, markvärderare eller rådgivare samt med tre fastighetsråd, varav två inte längre är verksamma. De intervjuade personerna har tagits upp i en bilaga till betänkandet (bilaga 7).

4.7.1 Förhandlingarna

Av svaren på enkäten framgår att ersättningen i de allra flesta fallen av markåtkomst bestäms genom överenskommelser mellan parterna. För att få en uppfattning om hur förhandlingarna genomförs och hur man når fram till en överenskommelse har bl.a. följande frågor ställts om förhandlingarna. Hur startar förhandlingsprocessen? Hur går förhandlingarna till? Hur får fastighetsägarna reda på vilka förutsättningar som gäller vid förhandlingarna? Vem agerar? Hur genomförs förhandlingarna och hur avslutas de? Hur vet, i första hand, myndigheterna att likabehandling upprätthålls? Görs någon utvärdering av vilka ersättningsnivåer som förhandlingarna resulterar i? Vilka är fastighetsägarnas reaktioner?

De intervjuade personerna från tre myndigheterna och elbolaget har svarat på dessa frågor genom att beskriva sin organisation och hur markåtkomstärenaden genomförs. Beskrivningarna kan sammanfattas enligt följande.

Vägverket

Vägverket är organiserat i ett huvudkontor och sju regioner. Inom varje region arbetar mellan tre och 15 markförhandlare. Vägverket har vissa krav på att den som självständigt handlägger marklösenfrågor skall ha grundläggande kunskaper inom ämnesområdet. Markförhandlarna träffas regelbundet både regionalt och centralt och får vidareutbildning.

I handläggningen av ett markåtkomstärende deltar numera alltid två markförhandlare. Marklösenprocessen innehåller förenklat följande delar.

Värdera – Förhandla – Träffa avtal – Utbetala – Arkivera

Inom ramen för förhandlingen ingår även att förhandla om och utföra skadebegränsande åtgärder. Om avtal inte träffas lämnas ärendet om markåtkomst till domstol för avgörande innan frågan om utbetalning aktualiseras.

Första mötet med markägarna som berör ersättningsfrågor, sker när arbetsplanen upprättas. Då bjuds markägarna in till samråd. Vägverket lämnar vid samrådet information om vilka planer som finns samt redogör för förutsättningarna och regelverket. Vid samrådet samlas också in information för att man skall kunna lösa olika problem som kan uppkomma. Vägverket brukar inte få några särskilda synpunkter i efterhand på förhandlingarna eller förhandlingsresultatet från fastighetsägarna.

Banverket

Banverket är organiserat i fem regioner och ett huvudkontor. Inom varje region finns 2–7 markförhandlare. Jurister finns endast vid huvudkontoret. Regionerna har fram till nu¹³ varit självständiga och det har saknats verksövergripande styrdokument för marklösenverksamheten. Banverkets markförhandlare har i regel högskoleutbildning inom fastighetsjuridik/fastighetsekonomi. I den nya organisationen är bl.a. marklösenresurserna samlade i en rikstäckande enhet.

Banverket har, liksom Vägverket, det första mera direkta mötet med markägarna i samrådsskedet avseende järnvägsplan. Till skillnad från Vägverket kan Banverket inte ta berörd mark i anspråk innan frågan om markförvärv och ersättning är avgjord. Förvärven av mark genomförs i regel genom lantmäteriförrättning.

Naturvårdsverket

Naturvårdsverket har organiserat arbetet med förhandlingarna så att det har uppdragit åt externa upphandlade konsulter att utföra all värdering efter verkets riktlinjer och att i huvudsak svara för förhandlingen med berörda fastighetsägare. Naturvårdsverket har beslutat att samma konsult inte får utföra både värdering och förhandling. Ersättningen beslutas av personal på Naturvårdsverket. Den första kontakten med fastighetsägaren tas dock av länsstyrelsen.

¹³ Banverket har per den 1 februari 2007 genomfört en omorganisation.

Detta sker per telefon, vid ett personligt besök eller ibland per brev. Länsstyrelsen presenterar ett underlag för samråd som innehåller information om behovet av att bilda ett naturreservat, länsstyrelsens bedömning av områdets naturvärden och hur det går till att bilda reservat. Underlaget innehåller också information om ersättningsreglerna.

E.ON Sverige

E.ON Sverige är en koncern med flera bolag. I huvudbolaget finns stabsfunktioner för ämnesområdena mark och juridik. Markkupplåtelser hanteras av E.ON Elnät Sverige AB. I detta bolag arbetar omkring 30 projektbeställare. Projektbeställarna anlitar externa entreprenörer för detaljutformning av ledningsprojekt, samråd med myndigheter och markägare samt för genomförande av värderingar och avtal om markkupplåtelser. Detta arbete utförs hos entreprenören av en s.k. beredare. För närvarande arbetar omkring 100 beredare med projekt åt E.ON Elnät. När beredaren har slutfört sitt uppdrag skall det vara klart att dra ledningar och vidta konkreta åtgärder. Beredaren levererar undertecknade markkupplåtelseavtal och godkända värderingsprotokoll till E.ON. Lyckas inte beredaren träffa en uppgörelse med fastighetsägaren går ärendet tillbaka till projektbeställaren som löser frågan på egen hand eller anlitar andra resurser inom eller utom bolaget. E.ON Elnät anlitar för närvarande 6–8 olika entreprenörer som i sin tur kan anlita underentreprenörer för dessa uppdrag.

Fastighetsägare

Från de intervjuade fastighetsägarna har framförts bl.a. följande synpunkter när det gäller förhandlingarna. Fastighetsägarna är kritiska mot att förhandlare många gånger dyker upp utan förvarning och mer eller mindre övertalar fastighetsägaren att underteckna markkupplåtelseavtal och värderingsprotokoll. Vid tvekan kan förhandlaren trycka på med påståenden som att ersättningen blir lägre om man inte skriver på avtalet. Kritik har också framförts mot att Vägverket både värderar mark och förhandlar om avtalet om marken.

4.7.2 Exempel på aktuell verksamhet

Intervjudeltagarna har även uppmanats att ge konkreta exempel på nuvarande verksamhet där frågor om markåtkomst aktualiseras. Följande har då framkommit.

För närvarande pågår mycket stora projekt för trädsäkring av elledningar och järnvägar. Denna verksamhet berör bl.a. Banverket och E.ON.

Banverket avser att till år 2015 trädsäkra 450 mil järnväg till en uppskattad kostnad om 650 miljoner kr. Trädsäkringen innebär att Banverket ges rätt att hålla fritt från träd och buskar inom ett avstånd av 20 meter på vardera sidan om spåret. Utanför detta område ges Banverket rätt att fälla de träd som kan utgöra fara för järnvägen eller järnvägsdriften. Första etappen kommer att ta tre år och beräknas kosta 200 miljoner kronor. För åtkomst till skogs- och åkermark kommer servitut att bildas vid lantmåteriförrättningar. Virkesvärdet och intrånget värderas i förrättningen av en opartisk värderare. Erfarenheterna hittills är att fastighetsägarna har förståelse för och accepterar hur trädsäkringsprojektet genomförs.

E.ON håller på att trädsäkra 280 mil regionledningar. Detta arbete innebär att ledningsgatorna skall breddas till 40 meter. För åtkomsten till marken har E.ON valt att ansöka om ledningsrätt. Första året har omkring 50 förrättningar genomförts som berört 5 000 fastigheter. Endast 15–20 förrättningsbeslut har överklagats. E.ON samråder med LRF om hur trädsäkringen skall genomföras. Ett annat stort projekt som E.ON har att genomföra är nedgrävning av 1 700 mil kabel. Kablarna grävs ner i huvudsak längs vägar och E.ON har träffat avtal med Vägverket för genomförande av projektet.

4.7.3 Några förändringar sedan år 1973

Vid intervjuerna har också särskilt berörts frågan om vilka förändringar som de intervjuade anser sig ha iakttagit i olika hänseenden sedan expropriationslagens tillkomst år 1973. En mer övergripande synpunkt som då framkommit är att ersättningarna tidigare avsåg endast intrång men att numera annan ersättning har fått en ökad betydelse. I övrigt har bl.a. följande uppgifter lämnats.

Banverket

Banverket skapades år 1988 och i samband därmed började man för första gången på många år att bygga nya järnvägar. Decennierna dessförinnan hade präglats av nedläggningar av järnvägar. År 1976 pågick borttagande av plankorsningar vilket medförde behov av markåtkomst. Lagen om byggande av järnväg trädde inte i kraft förrän år 1996. Före lagens ikraftträdande fick markåtkomst för byggandet av nya järnvägar många gånger genomföras som rena expropriationer.

E.ON

E.ON Sverige hette tidigare Sydkraft. Detta bolag bildades år 1906 av fem sydsvenska kommuner. Sydkraft bör noterades år 1966 men av noterades i samband med att bolaget blev ett dotterbolag i tyska E.ON AG år 2001. Sydkraft bytte därefter namn till E.ON Sverige och ägs av tyska E.ON till omkring 56 procent och av norska Statkraft till omkring 44 procent. E.ON-koncernen är världens största bör noterade el- och gasföretag. Bolaget är bör noterat i New York och Frankfurt. E.ON finns i 17 europeiska länder och i staten Kentucky i USA. E.ON Sverige ombildades till en koncern i samband med avregleringen av elmarknaden.

Fastighetsägarna

En synpunkt från fastighetsägarnas sida är att de upplever att en stor förändring har skett genom att t.ex. E.ON och TeliaSonera numera är vinstdrivande bolag. Bl.a. är det svårare att komma i kontakt med någon ansvarig på bolaget för att få besked om t.ex. var en ledning finns nedgrävd eller att få information om vilket underhållsarbete som planeras.

4.7.4 Övergripande synpunkter

I samband med intervjuerna har framkommit mera allmänna synpunkter på vilka problemområden som finns och i viss mån vilka förändringar som kan vara önskvärda.

Värdetidpunkten har framförts som ett problem. Tidpunkten styr för mycket för bedömningen av förväntningsvärden. Ett förslag som framförts är att värdetidpunkten borde anges uttryckligen i lag.

En synpunkt som framkommit i fråga om värderingen är att den bör göras med utgångspunkt från vad en normal, förständig köpare är beredd att betala på den öppna marknaden. I det sammanhanget har anmärkts att en ren avkastningsvärdering normalt aldrig skulle ligga till grund för ett vanligt köp.

Från fastighetsägarnas sida har framhållits att det upplevs som ett stort problem att innehavare av rättigheter (dvs. ledningsrätt och vägrätt) vidtar underhåll m.m. utan att fastighetsägaren kontaktas i förväg. Fastighetsägaren upptäcker i efterhand att någon varit och t.ex. röjt mera skog än vad som omfattas av markupplåtelsen eller vad som ingår i vägområdet. Fastighetsägarna anser att bl.a. både TeliaSonera och E.ON har dålig kontroll på sina underentreprenörer vilket medför att fastighetsägaren tvingas till merarbete för att bevaka sin rätt. Underentreprenörer har t.ex. försökt påbörja arbete med en ny ledning endast med stöd av något av LRF:s ramavtal och försökt använda en privat väg för nedgrävning av ledning och hänvisat till avtal med Vägverket. Fastighetsägarna saknar möjlighet att få ersättning för det merarbete som denna bevakning innebär. Det upplevs också som ett problem från fastighetsägarnas sida att samråd inför nya markupplåtelser i regel sätts ut vid olämpliga tidpunkter som gör det svårt för fastighetsägaren att delta och bevaka sina intressen.

Från flera håll har framförts att berörda fastighetsägare borde ges ekonomiska förutsättningar för att redan i förhandlingskedet kunna anlita ombud för tillvaratagande av sin rätt. Fastighetsägarna har uppgett att de många gånger är tvungna att lägga ner mycket eget arbete både i samband med en markupplåtelse och efter att marken är ianspråktagen men att de inte har någon möjlighet att få ersättning för det egna arbetet.

Ytterligare problem som uppmärksammas av bl.a. fastighetsråden är svårigheter med att tillämpa både presumtionsregeln och influensregeln. T.ex. tycks inte presumtionsregeln tillämpas enhetligt av kommunerna.

5 Allmänna slutsatser

5.1 Inledning

Den del av uppdraget som redovisas i detta delbetänkande omfattar en undersökning av hur ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen tillämpas i praktiken. I direktiven anges närmare att vi i undersökningen skall belysa vid vilka slag av tvångsförfoganden som ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen kommer till användning, om parterna utgörs av offentliga eller privata rättssubjekt samt att i olika avseenden kartlägga förekomsten av frivilliga uppgörelser om ianspråktaganden av egendom där tvångsförfogande annars är möjligt. Slutligen omfattar uppdraget att vi skall undersöka vilka förändringar i dessa hänseenden som skett sedan expropriationslagens tillkomst.

Arbetet med undersökningen har gett många intressanta inblickar i den praktiska tillämpningen av expropriationslagens ersättningsbestämmelser. När det gäller att undersöka de faktiska förhållandena har det emellertid i vissa fall visat sig svårt att få fram konkret information i önskvärd omfattning. I andra fall har visserligen information funnits att tillgå men i sådan form och mängd att det visat sig vara förenat med svårigheter och krav på personella resurser att hantera informationen och ur denna hämta uppgifter om de förhållanden som enligt uppdraget skall belysas. Konsekvensen av dessa svårigheter har blivit att den information om mätbara fakta som kunnat presenteras belyser endast en liten del av de förhållanden uppdraget omfattar. Följaktligen är det mot denna bakgrund inte möjligt att presentera någon fullständig bild av hur ersättningsbestämmelserna tillämpas i praktiken.

En stor del av den information som redovisas i kartläggningen utgörs av svaren på den enkätundersökning och de intervjuer som har gjorts. Syftet med enkäten och intervjuerna har i första hand varit att samla in erforderliga fakta för att kunna genomföra den undersökning som uppdraget avser. De svar vi har fått innehåller

emellertid i många fall inte uppgifter av konkret slag. Det betyder dock inte att svaren varit utan värde. De återger svarsgivarens allmänna synpunkter på ersättningsfrågorna och ger i många fall en värdefull bild av de erfarenheter som finns av olika former av ianspråktaganden av mark.

Här följer en sammanfattande redovisning av den undersökning som har gjorts. Redovisningen delas upp i olika avsnitt med utgångspunkt i de frågor som enligt direktivet skall belysas. I ett avslutande avsnitt redogörs även för några ytterligare synpunkter med anknytning till expropriationslagens ersättningsbestämmelser som har framkommit under arbetet med kartläggningen.

5.2 Vid vilka slag av tvångsförfoganden används expropriationslagens ersättningsbestämmelser oftast?

Expropriationslagens ersättningsbestämmelser är, som framgår av redogörelsen i avsnittet om gällande rätt (kap. 2), tillämpliga inte bara vid förfoganden enligt denna lag. De gäller dessutom vid många andra slags tvångsförfoganden som regleras i särskilda lagar. Den undersökning som har gjorts ger emellertid inte underlag för någon fullständig redovisning av hur användningen av ersättningsreglerna fördelas på olika slags förfoganden.

Kartläggningen av ersättningsmålen i fastighetsdomstolarna visar dock bl.a. att ersättningskrav enligt expropriationslagen, som utgjorde en förhållandevis stor målgrupp år 1975 och år 1985, har minskat kraftigt jämfört med andra målgrupper, fram till år 2005. Ersättningsmål enligt fastighetsbildningslagen, som har utgjort en stor kategori samtliga år, har däremot ökat i förhållande till andra grupper. Åren 1975 och 1985 grundades omkring en fjärdedel av kraven i ersättningsmålen på fastighetsbildningslagen. Därefter ökade denna kategori och blev fortsättningsvis den största. Det framgår emellertid inte hur stor del av dessa ersättningsmål som rört de särskilda reglerna i fastighetsbildningslagen om vinstfördelning (se avsnitt 2.3.2 ovan). Andelen ersättningsmål enligt ledningsrättslagen har varierat över åren. År 1995 och år 2005 var ersättningsmål enligt ledningsrättslagen den näst vanligast förekommande kategorin.

Ersättningsmål enligt ledningsrättslagen är enligt uppgifter som inhämtats från fastighetsdomstolarna en måltyp som för när-

varande är vanligt förekommande. Många av dessa mål rör master för mobiltelefoni. I viss mån stöds dessa uppgifter av den begränsade undersökning som vi gjort beträffande förrättningar enligt ledningsrättslagen. Av denna undersökning framgår att antalet förrättningar har ökat under de år som genomgången avser.

Av undersökningsmaterialet framkommer också att yttre händelser, såsom senare årens intensiva stormoväder, har fått betydelse för omfattningen och utvecklingen av sådana ianspråktaganden av mark där en tillämpning av expropriationslagens ersättningsregler aktualiseras. Det har sålunda, bl.a. vid intervjuerna, framkommit att stormarna ställt krav på ianspråktagande av mark för trädsäkring av elledningar och järnvägssträckor vilket i sin tur fått återverkningar i fråga om antalet förrättningar enligt ledningsrättslagen och fastighetsbildningslagen.

När det gäller förfoganden enligt ledningsrättslagen kan alltså noteras att den ökning av dessa förfoganden som har skett under senare år sammanfaller med sådana särskilda projekt som utbyggnaden av mobilmaster och en omfattande breddning av ledningsgator.

5.3 Utgörs parterna av offentliga eller privata rättssubjekt?

Den uppdelning av parterna i offentliga respektive privata rättssubjekt som den gjorda undersökningen utgått ifrån bygger på att till kategorin offentliga rättssubjekt räknas statliga myndigheter, kommuner och landsting (se bl.a. avsnitt 4.3 ovan). Övriga juridiska personer av skilda slag liksom enskilda personer räknas följaktligen som privata rättssubjekt. I den senare kategorin ingår alltså även juridiska personer som helt eller delvis är offentligt ägda.

Undersökningen av ersättningsmålen i fastighetsdomstolarna ger vid handen att andelen offentliga aktörer har minskat väsentligt under åren. För drygt 30 år sedan var nästan 80 procent av de ianspråktagande parterna offentliga rättssubjekt. År 2005 var de flesta parter i stället privata rättssubjekt, nämligen drygt 65 procent. Även undersökningen av förrättningar enligt ledningsrättslagen visar att andelen privata aktörer har ökat.

Undersökningen visar alltså att det har skett en förskjutning från offentliga till privata aktörer i de sammanhang där tvångsförfoganden kan bli aktuella. Denna bild ligger väl i linje med den

beskrivning som görs i kapitel 3 av de förändringar som har skett i anslutning till avregleringarna av bl.a. el- och telesektorn, samt den ökade bolagiseringen, och i vissa fall även privatiseringen, av statliga och kommunala verksamheter. Den undersökning som har gjorts har inte inriktats på de privata aktörernas ägarstrukturer eller i vilken utsträckning de arbetar under helt eller delvis marknadsmässiga villkor. Av beskrivningen i utvecklingsavsnittet ovan och de uppgifter som har lämnats under intervjuerna (se avsnitt 4.7 ovan) framgår emellertid att det framför allt inom sektorerna energi och kraft samt elektronisk kommunikation märks ett antal stora aktörer som är börsnoterade bolag, ibland även med ett betydande internationellt ägarinslag. Man torde typiskt sett kunna utgå från att i varje fall bolag av det här slaget drivs utifrån ett tydligt vinstsyfte. Mot den angivna bakgrunden torde den slutsatsen kunna dras att det inom vissa av de områden där tvångsförfoganden kan komma ifråga finns ett ökat inslag av aktörer som drivs utifrån privata vinstintressen.

5.4 Frivilliga överenskommelser

I enkätsvaren har lämnats entydiga uppgifter om *förekomsten av frivilliga överenskommelser* vid ianspråktaganden av egendom i fall där tvångsförfogande annars hade kunnat aktualiseras. Uppgifterna visar sålunda att överenskommelser träffas i så stor andel som 95–99 procent vid många typer av ianspråktaganden. Frivilligheten kan hänföra sig såväl till själva markåtkomsten – såsom till exempel vid upplåtelse av mark för mobilmaster och för vindkraftsändamål som ofta sker i form av anläggningsarrenden – som till den ersättning som skall betalas för ianspråktagandet. Att andelen uppgörelser är mycket hög stöds även av övriga uppgifter som inhämtats. Det kan t.ex. noteras att antalet mål i domstol som gällt ersättningsfrågor vid olika slag av tvångsförfoganden är ytterst få sett i relation till det totala antalet ianspråktaganden av mark som det finns uppgifter om i enkätsvaren.

Den i och för sig begränsade undersökningen av förrättningar enligt ledningsrättslagen förmedlar också bilden att det är mycket vanligt att en uppgörelse träffas om ersättningen även i de fall där ett tvångsförfarande har utnyttjats för att ta i anspråk egendomen. I endast 12 procent av de undersökta fallen hade ersättningsfrågan inte lösts genom överenskommelser.

När det gäller frågan om det *föreligger någon skillnad i ersättningsnivåerna* mellan å ena sidan ersättning som bestäms genom domstols- eller myndighetsbeslut och, å andra sidan, ersättning som grundas på överenskommelse får en bedömning göras främst utifrån enkätsvaren. Dessa innehåller dock inte något underlag för en direkt jämförelse i olika konkreta fall utan svaren synes mera avspegla erfarenheten hos de personer som svarat på frågorna. De flesta som har lämnat uppgifter i den här delen har uppfattningen att ersättningen är högre vid frivilliga uppgörelser. Skillnaden uppskattas till 10–20 procent, men både mindre och i vissa fall väsentligt större skillnader har nämnts.¹

Bland de orsaker som kan förklara skillnaderna och som har framkommit i enkätsvaren kan nämnas att de expropriationer tycks vara beredda att betala mera för att undvika de kostnader och den tidsutdräkt som ett tvångsförfarande innebär. Andra orsaker som har nämnts från den sidan är att man vill vinna affärsmässiga fördelar och undvika negativ publicitet. Även graden av hur angeläget marktillträdet är har nämnts som en betydelsefull faktor.

När det gäller de s.k. frivilliga överenskommelserna finns det skäl att framhålla att bedömningen såväl av ”frivilligheten” som rimligheten i ersättningsnivåerna måste göras i ljuset av att överenskommelserna avser överlåtelse eller upplåtelse som annars kunnat komma till stånd med hjälp av olika möjligheter till tvångsförfoganden. Initiativet till ett förfogande – markåtkomst eller intrång – kommer ju från en part som kan antas ha stöd i lag för att driva igenom förfogandet. Som även framgår av enkätsvaren och intervjuuppgifterna torde utrymmet för förutsättningslösa förhandlingar därför vara begränsat.

5.5 Förändringar sedan expropriationslagens tillkomst – vilka och orsakerna till dem

I utredningsuppdraget ingår den övergripande uppgiften att söka ta reda på om det skett några förändringar sedan expropriationslagens tillkomst i fråga om de olika förhållanden som vi har sammanfattat ovan och, om så är fallet, belysa dessa och orsakerna till dem.

Det kan inledningsvis konstateras att den nu gällande expropriationslagen tillkom för mer än trettio år sedan. Ersättningsbestämmelserna i lagen är, som framgår av redogörelsen ovan för lagens

¹ Jfr även bl.a. SOU 2004:7 s. 183 f. och SvJT 2003 s. 975 f.

tillkomst (se avsnitt 2.2.1 ovan), i stor utsträckning utformade utifrån dåtida förhållanden och den samhällssyn som då rådde. Sedan dess har det skett många förändringar i samhället som på skilda sätt kan antas påverka de områden där möjligheten till tvångsvis markåtkomst gör sig gällande. Några sådana förändringar har lyfts fram i kapitel 3 om utvecklingen. Bland de förändringar som tas upp där märks den avreglering som skett inom vissa sektorer som i sin tur, som nämnts ovan, har bidragit till den iakttagna förskjutningen i dessa sammanhang från offentliga till privata aktörer. Andra förändringar som beskrivs i utvecklingsavsnittet har bäring mera på de verksamheter som möjligheten till tvångsvis markanvändning skall tillgodose. Här kan nämnas att den tekniska utvecklingen t.ex. har gett upphov till nya företeelser som mobiltelefoni, som ställer krav på markåtkomst för den erforderliga tekniska utrustningen, förskjutningen av ansvaret för bostadsförsörjningen genom en förändrad bostadspolitik och miljöfrågornas ökade betydelse som bl.a. aktualiserar frågor om markägarens rätt till ersättning vid olika former av inskränkning i förfoganderätten. Den praktiska tillämpningen från tid till annan av expropriationslagens ersättningsbestämmelser kan således påverkas såväl av den mera långsiktigt pågående utvecklingen som, såsom antytts i föregående avsnitt, mera tillfälliga händelser.

De skilda förhållanden som enligt utredningsdirektiven skall be-lysas genomgås här nu med utgångspunkt i vilka förändringar som skett sedan expropriationslagens tillkomst och möjliga orsaker till dessa förändringar.

När det gäller frågan om det har skett några förändringar beträffande slagen av förfoganden vid vilka expropriationslagens ersättningsregler kommer till användning finns inte något underlag för att ge ett fullständigt svar. Möjligen kan det utifrån undersökningen av ersättningsmål som avgjorts i fastighetsdomstolarna konstateras att det har skett en viss förskjutning mot mål enligt fastighetsbildningslagen. En förklaring till detta är att tillämpningsområdet för den lagen har breddats för att på så sätt underlätta möjligheten till ianspråktagande av mark genom ett smidigare förfarande än enligt expropriationslagen (se avsnitt 2.3.2 ovan). I fastighetsdomstolarna har även ersättningsmål enligt ledningsrättslagen ökat. En orsak till detta kan vara den tekniska utvecklingen av elektronisk kommunikation som medfört olika krav.

Det har skett en förskjutning från att den ianspråktagande parten är ett offentligt rättssubjekt till att den numera i många fall

är ett privat rättssubjekt som exproprierar och där det i vissa fall finns ett vinstintresse bakom tvångsförfogandet även om den ursprungliga grundtanken med expropriationen kvarstår, dvs. att olika slag av samhällsintressen skall tillgodoses. Den förändringen och orsakerna till den har vi försökt belysa i avsnitt 5.3 ovan.

Vid tillkomsten av expropriationslagen förutsattes att parterna skulle först försöka komma till en frivillig uppgörelse. Av vad som framkommit är klarlagt att sådana överenskommelser förekommer i en mycket stor omfattning. Det framgår inte att det skett någon egentlig förändring i detta avseende sedan expropriationslagens tillkomst.

Ersättningarna är, som vi redovisat i närmast föregående avsnitt, generellt högre vid frivilliga överenskommelser. Den undersökning som har gjorts ger emellertid inte något direkt svar på frågan om det ständigt varit på det sättet. Det finns inte heller underlag för att slå fast om skillnaden i ersättningsnivå mellan överenskomna ersättningar och sådana som fastställts genom myndighets- eller domstolsbeslut förändrats över tiden. I de fall där uppgifter lämnats om väsentligt större skillnad i ersättningsnivå (se avsnitt 5.4 ovan) har dessa dock hänfört sig till de ersättningar som överenskommits i nyttjanderättsavtal avseende mark för den förhållandevis nya företelsen mobilmaster.

5.6 Några ytterligare synpunkter med anknytning till expropriationslagens ersättningsbestämmelser

Som nämnts inledningsvis har i samband med undersökningen kommit att beröras även andra frågor beträffande expropriationslagens ersättningsbestämmelser än de som behandlats ovan.

Fastighetsägare har berättat hur de upplever att de i förhandlingssituationen befinner sig i underläge och känner sig pressade att acceptera en värdering som de anser vara felaktig eller ett avtal de inte är nöjda med. Till detta kommer att det saknas möjlighet att få ersättning vare sig för ombud eller biträde eller för eget arbete med t.ex. utredning vid lantmäteriförrättningar. Från fastighetsägarhåll har framhållits att detta är en brist som bör ses över.

Ytterligare en omständighet som fastighetsägare har fört fram som ett problem är vad de uppfattar som de högt ställda beviskraven. Det s.k. Ålbergamålet (NJA 2003 s. 619, se avsnitt 4.5 ovan) har nämnts som exempel på svårigheterna med att bevisa en marknads-

värdeinsknning på en restfastighet. Eftersom det råder osäkerhet vid värdering av egendom anser de som tagit upp denna fråga att det kan finnas anledning att se över hur bevisbördan fördelas i expropriationsmål.

Den s.k. influensregeln i 4 kap. 2 § expropriationslagen har föranlett synpunkter från bl.a. fastighetsägare och fastighetsråd. Det har framhållits att tillämpningen av influensregeln är svår och att regeln därför behöver ses över. Särskilt har principerna om skälighetsprövning och toleransavdrag ifrågasatts med hänvisning till att det i praxis har utvecklats olika beräkningssätt beroende på vilken typ av skador som varit aktuella.

Ett exempel som kan nämnas i detta sammanhang är de tre överklagade avgörandena från hovrätterna som beskrivs i praxisavsnittet (se avsnitt 4.5 ovan). Dessa avgöranden visar att domstolarnas praxis är splittrad vad gäller ersättningen i fall när arrenden för mobilmastanläggningar har omvandlats till upplåtelser enligt ledningsrättslagen. Domstolarna liksom lantmäterimyndigheterna har haft olika syn i fråga om omfattningen av ledningsföretaget och principerna i övrigt för värdering av skadan, bl.a. har influensregeln tillämpats på olika sätt. Effekten av de olika synsätten är att det kan bli stora skillnader i de slutliga ersättningsbeloppen och att ersättningarna för upplåtelser enligt ledningsrättslagen i vissa fall blivit mycket låga vid en jämförelse med de årliga arrendeavgifter som tagits ut för utrymme avsett för mast m.m.

Även den s.k. presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen har gett upphov till synpunkter från olika håll. Bl.a. har framhållits att effekterna av presumtionsregeln kan upplevas som orättvisa och att det finns problem kring uppdelningen av bevisbördan när det gäller orsaken till en uppkommen ökning av markvärdet.

Vidare har lämnats synpunkter på den s.k. avräkningsregeln i 31 kap. 6 § miljöbalken. Det har framhållits att denna regel är oklar och vållar problem i tillämpningen.

Slutligen har framförts att fastän bearbetning av torvfyndigheter företer stora likheter med bearbetning av mineralfyndigheter saknas möjlighet för fastighetsägare att få ersättning för mängden bearbetad torv på motsvarande sätt som mineralersättning vid gruvbrytning (se avsnitt 2.3.10 ovan).

Särskilt yttrande

Särskilt yttrande av Birgitta Mökjas

5.6 Några ytterligare synpunkter med anknytning till expropriationslagens ersättningsbestämmelser

Jag menar att de tre överklagade hovrättsavgörandena som presenterats i praxisavsnittet (se avsnitt 4.5) och som kallats ”mastavgörandena” innehåller sakfel och fått en delvis värderande och vilseledande utformning. Enligt direktiven till den första delen av utredningen skall någon värdering av utredningens kartläggande material inte göras.

I ett av de tre omnämnda målen förekommer ingen mast av något slag. Analysen ger därmed ett felaktigt intryck av att de avgjorda målen är isolerade till enbart situationer med mobilmaster. Även situationer där det inte finns någon mast berörs av de olika sätten att tolka och tillämpa expropriationslagens ersättningsbestämmelser om ledningsföretaget föregåtts av någon form av nyttjanderätt med civilrättsligt överenskommen ersättning. Utredningsarbetet har till oproportionellt stor del kommit att handla om master för mobiltelefoni vilket riskerar att förvränga utredningens perspektiv. Mobilmaster upptar ytmässigt och antalsmässigt en mycket liten del av all den mark som kan komma i fråga för förfoganden av det slag som utredningen handlar om. Antalsmässigt är dessa konstruktioner få i förhållande till alla konstruktioner som uppförs på sådan mark.

Utredningen har jämfört målen och konstaterat att praxis är splittrad. Skillnaden beror på domstolarnas olika sätt att tolka och tillämpa ersättningsreglerna. I ett fall har domstolen dömt helt med bortseende från ledningsföretaget och i ett annat har domstolen definierat ledningsföretaget mycket snävt. Detta har inneburit att

det är stor skillnad i ersättningsbeloppen i dessa båda mål. Ersättningsbeloppet i ledningsmålet där domstolen bortsett från ledningsföretaget förefaller ha jämförts med vad som i utredningens analys får uppfattas som normala frivilliga arrendavgifter. Detta uttrycks på ett värderande och ledande sätt, där ledningsrättsersättningen sägs ”i vissa fall ha blivit låga jämfört med årliga arrendeersättningar”. Hade däremot arrendavgifterna från det mål som inte innehåller någon mast inkluderats i jämförelsen skulle slutsatsen snarare bli att ledningsrättsersättningen blivit väldigt mycket högre jämfört med pågående arrende. Dvs. det motsatta mot den slutsats som nu finns i betänkandet. Pågående arrende var i det målet 1 500 kr per år och ersättningen i ledningsrättsmålet beslutades av hovrätten till 22 000 kr. Marken värderades i detta fall av lantmäterimyndigheten till 2 100 kr. Den enda slutsats jag drar av detta är att arrendavgifter varierar stort.

För att undvika att värderande uttalanden som föregriper nästa del av utredningens uppdrag anser jag att det borde ha räckt med att konstatera att det kan bli stora skillnader i ersättningsbelopp beroende på tolkning och tillämpning av expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Den värdering som utredningen gör genom sitt ordval och placering av sin jämförelse mellan å ena sidan mål som dömts med bortseende från ledningsföretaget och å andra sidan de arrendavgifter som fastighetsägare i vissa fall tar ut för arrenden riskerar att leda läsaren att tro att fastighetsägare blir förfördelade. Denna värdering kan jag inte dela. Förhoppningsvis kommer målen att beviljas prövningstillstånd så att Högsta domstolen får avgöra vilket tolkningssätt som fortsättningsvis skall tillämpas. Det är olyckligt att en offentlig utredning uttrycker åsikter som föregriper den rättsliga prövning som Högsta domstolen på det ena eller andra sättet kommer att göra.

Kommittédirektiv



Översyn av expropriationslagens ersättningsregler

Dir.
2005:147

Beslut vid regeringssammanträde den 20 december 2005.

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare skall se över ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen (1972:719). I utredarens uppdrag ingår att undersöka hur bestämmelserna tillämpas i praktiken och att bedöma om de leder till rimliga resultat och är lämpligt utformade.

Om utredaren finner att reglerna i något avseende bör ändras, skall utredaren föreslå de författningsändringar som behövs.

Bakgrund

Allmänt om expropriation

Vid utbyggnad av infrastruktur, t.ex. av vägar och ledningar, är det i regel nödvändigt att utnyttja annans mark. För att säkerställa att detta kan ske, har det införts bestämmelser om att mark får tas i anspråk tvångsvis.

I expropriationslagen finns det bestämmelser om att en fastighet får tas i anspråk genom expropriation med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Expropriation får dock ske endast för vissa särskilt angivna ändamål, t.ex. för att tillgodose behov av mark för tätbebyggelse eller för att tillgodose allmänna kommunikationsbehov eller behov av olika slag av kraftöverföringar (se 2 kap. expropriationslagen).

Förutom i expropriationslagen finns det i flera andra lagar bestämmelser om att mark får tas i anspråk med tvång. Det finns sådana bestämmelser i bl.a. väglagen (1971:948), fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144), plan- och bygglagen (1987:10), lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. och miljöbalken.

Expropriationslagens ersättningsregler

Enligt expropriationslagen har den vars egendom tas i anspråk genom expropriation rätt till ersättning. Ersättningsreglerna bygger på en skadepincip; ersättningen skall motsvara den skada som den som är föremål för expropriation lider så att han eller hon har samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om denna inte hade ägt rum.

Ersättning lämnas i form av löseskilling, intrångsersättning och ersättning för övrig skada (annan ersättning).

Löseskilling lämnas vid expropriation av en hel fastighet och skall motsvara fastighetens marknadsvärde. Intrångsersättning lämnas vid expropriation av en del av en fastighet och skall motsvara den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Annan ersättning lämnas för ekonomisk skada som inte skall ersättas enligt reglerna om löseskilling eller intrångsersättning, t.ex. kostnader för flyttning eller för avveckling av en rörelse (se 4 kap. 1 § expropriationslagen).

Med en fastighets marknadsvärde menas det mest sannolika pris fastighetsägaren skulle få vid en tänkt försäljning av fastigheten på den öppna marknaden. Det finns flera metoder för att bestämma detta värde. En metod som brukar användas är ortsprismetoden. Den innebär att en jämförelse görs med köp på den öppna marknaden av fastigheter som är jämförbara med expropriationsobjektet.

Det finns vissa undantag från bestämmelsen om att ersättningen skall avse fastighetens marknadsvärde. Ett sådant undantag är den s.k. influensregeln. Regeln innebär att om det företag för vars genomförande en fastighet exproprieras har medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde så skall löseskillingen bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om någon sådan inverkan inte hade förekommit. Detta gäller dock endast i den mån det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden (se 4 kap. 2 § expropriationslagen). Ett annat undantag är den s.k. presumtionsregeln, som innebär att en ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse i vissa fall skall räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett att ökningen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt (se 4 kap. 3 § expropriationslagen).

Expropriationslagens ersättningsregler tillämpas även vid vissa ianspråktaganden av egendom som regleras i andra lagar än expropria-

tionslagen. Hänvisningar till expropriationslagens ersättningsregler finns i t.ex. väglagen, fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen, plan- och bygglagen, lagen om kulturminnen m.m. och miljöbalken.

Behovet av en översyn

Under senare år har det från vissa håll ifrågasatts om de principer som ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen bygger på är rimliga. Det har i det sammanhanget gjorts gällande att förhållandena vid expropriation har ändrats. Även om privata aktörer alltsedan reglerna fick sin nuvarande utformning i början av 1970-talet använt sig av expropriationsinstitutet, utfördes de flesta expropriationer då av offentliga aktörer som drev sin verksamhet utan vinstintresse. Utbyggnaden av samhällets infrastruktur gjordes också i stor utsträckning av det allmänna. Reglerna har emellertid under de senaste åren allt oftare använts vid förvärv där förvärvaren är en privat aktör som driver sin verksamhet i vinstsyfte. Detta är bl.a. en följd av avregleringar inom flera sektorer, bl.a. inom el- och telesektorn, och av privatiseringar av statliga och kommunala verksamheter. Det innebär alltså att det skulle finnas ett privat vinstintresse bakom allt fler expropriationer även om den ursprungliga grundtanken med expropriation kvarstår, dvs. att olika slag av samhällsintressen skall tillgodoses.

I skrivelser till Justitiedepartementet har Lantbrukarnas Riksförbund och Sveriges Jordägareförbund framfört att ersättningsreglerna i expropriationslagen inte leder till rimliga resultat och därför bör ses över (se LRF:s Markersättningskommittés betänkande Individuellt värde och vinstfördelning vid intrång i fast egendom, april 1998). Expropriationslagens ersättningsregler har också uppmärksammats i Riksrevisionens rapport Marklösen – finns förutsättningar för rätt ersättning? (RiR 2005:15)

I januari 2004 överlämnade 2002 års ledningsrättsutredning betänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7). Utredningen, som ansåg att det inte borde införas särskilda ersättningsregler för de fall som täcktes in av de utvidgningar av ledningsrättslagen som utredningen hade föreslagit, förordade att det skall göras en övergripande översyn av reglerna om ersättning vid expropriation. Som skäl för en sådan översyn anförde utredningen bl.a. den förskjutning av ansvaret för samhällelig infrastruktur som har skett genom att vissa uppgifter har förts över till privata rättssubjekt. Även de krav som

grundlagen och Europakonventionen (Europeiska konventionen den 4 nov. 1950 om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna) ställer i fråga om rätt till ersättning och ersättningsens storlek vid expropriativa ingrepp ansågs tala för en översyn (se betänkandet s. 192–197).

Vidare bör nämnas att riksdagen i mars 2004 gav tillkänna att det finns anledning att göra en utvärdering av hur ersättningsreglerna i expropriationslagen fungerar och om de, allmänt sett, leder till rimliga resultat för den enskilde (se 2003/04:BoU5 och rskr. 2003/04:151).

Vad som nu har sagts visar att det finns anledning att göra en översyn av ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen.

Uppdraget

En särskild utredare skall göra en översyn av ersättningsbestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen. Översynen skall omfatta såväl frågor om ersättning vid expropriation som frågor om ersättning vid andra tvångsförfoganden där expropriationslagens ersättningsbestämmelser i dag skall tillämpas.

I uppdraget ingår att undersöka hur ersättningsbestämmelserna tillämpas i praktiken vid dels expropriation, dels andra slag av tvångsförfoganden. I uppdraget ingår även att undersöka hur ersättning bestäms i sådana fall där reglerna i expropriationslagen kan antas ha en indirekt inverkan på ersättningen, t.ex. vid överlåtelse av egendom där tvångsförfogande annars hade kunnat aktualiseras.

Utredaren skall i sin undersökning belysa vid vilka slag av förfoganden som ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen oftast kommer till användning och om parterna i dessa fall utgörs av offentliga eller privata rättssubjekt. Vidare skall utredaren belysa förekomsten av frivilliga uppgörelser om ianspråktaganden av egendom i fall där tvångsförfogande annars hade kunnat aktualiseras och om det föreligger någon skillnad i ersättningsnivåerna mellan ianspråktaganden som grundas på avtal respektive beslut av myndighet eller domstol samt, om det föreligger någon skillnad i ersättningsnivåerna, orsaken till den. Utredaren skall också söka ta reda på om det har skett några förändringar sedan expropriationslagens tillkomst i fråga om de nu nämnda förhållandena och, om så är fallet, belysa vilka förändringar som har skett och orsaken till dem.

Utredaren skall redovisa sin undersökning i ett delbetänkande.

Utredaren skall utifrån den gjorda undersökningen och reglerna om egendomsskydd i regeringsformen och Europakonventionen ta ställning till om ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen leder till rimliga resultat för berörda parter vid olika slag av expropriationsföretag.

Vid ställningstagandet skall utredaren beakta såväl fastighetsägares och andra sakägares intresse av att inte drabbas av ekonomisk förlust, som intresset av att egendom kan tas i anspråk för att tillgodose olika slag av allmänna intressen till en från allmän synpunkt rimlig kostnad. Utredaren skall också beakta effekterna för berörda näringar om kostnaderna för att expropriera skulle öka. Om utredaren anser att det finns behov av författningsändringar, skall förslag på sådana ändringar lämnas. Uppdraget omfattar inte ändringar av grundlag.

Utredaren skall noggrant beräkna vilka ekonomiska konsekvenser som förslagen får för fastighetsägare, exproprierande, konsumenter och andra berörda parter. Om förslagen kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, skall utredaren föreslå hur dessa skall finansieras.

Utredaren skall slutligen lämna förslag på de författningsändringar som är påkallade för att undanröja oklarheter och eventuella olikheter i tillämpningen och för att lagstiftningen språkligt och redaktionellt sett skall motsvara de krav som bör ställas på en modern lagstiftning.

Arbetets bedrivande och redovisning av uppdraget

Utredaren skall samråda med berörda myndigheter, företrädare för näringslivet och andra berörda parter. När det gäller redovisningen av förslagens konsekvenser för företagen, skall samråd ske med Näringslivets Regelnämnd.

Utredaren skall i ett delbetänkande senast den 31 januari 2007 redovisa sin underökning av hur ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen tillämpas. Regeringen kommer därefter att besluta om tilläggsdirektiv för att precisera uppdraget.

Uppdraget skall slutredovisas senast den 31 juli 2007.

(Justitiedepartementet)

Kommittédirektiv



**Tilläggsdirektiv till Utredningen om
expropriationsersättning (Ju 2005:17)**

**Dir.
2007:16**

Beslut vid regeringssammanträde den 8 februari.

Förlängd tid för uppdraget

Med stöd av regeringens bemyndigande den 20 december 2005 (dir. 2005:147) tillkallade chefen för Justitiedepartementet en särskild utredare med uppdrag att se över ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen (1972:719). Enligt direktiven skall utredaren i ett delbetänkande senast den 31 januari 2007 redovisa en undersökning av hur ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen tillämpas. Uppdraget skall slutredovisas senast den 31 juli 2007.

Med ändring av den i direktiven beslutade tiden för delbetänkandet skall utredaren redovisa denna del av uppdraget senast den 1 maj 2007.

(Justitiedepartementet)

Regeringens beslut om expropriationstillstånd år 1974–2002

År	Sökanden	Ändamål enligt expropriationslagen
2002	Lessebo kommun	2 kap. 7 § alt. 8 §
	Åre kommun	2 kap. 10 §
	Kävlinge kommun	2 kap. 1 §
2001	Ronneby kommun	2 kap. 1 §
2000	Ale kommun	2 kap. 1 alt. 2 §§
	Örebro kommun	2 kap. 2 §
	Sölvesborgs kommun	2 kap. 1 §
	Teracom AB	2 kap. 2 §
1999	Göteborgs kommun	2 kap. 1 §
	Stockholms stad	2 kap. 2 §
	Umeå kommun	2 kap. 4 §
	Österåkers kommun	2 kap. 7 §
	Svenska Kommunförbundet	2 kap. 1 §
	Stockholms stad	2 kap. 1 §
	Jönköpings kommun	2 kap. 1 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Hallsbergs kommun	2 kap. 1 §
1997	Malmö stad	2 kap. 1 §
1996	Småländska smalspåret	2 kap. 2 §
	Järfälla kommun	2 kap. 1 och 2 §§
	Österlens kommunala renhållnings AB	2 kap. 5 §
1995	Banverket	2 kap. 2 §
	Varbergs kommun	2 kap. 12 §
	Söderhamns kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Ale kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Banverket	2 kap. 12 §
	Banverket	2 kap. 2 §

År	Sökanden	Ändamål enligt expropriationslagen
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
1994	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Stockholms kommun	2 kap. 12 §
	Östra Göinge kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Tyresö kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Skövde kommun	2 kap. 1 och 12 §§
1993	Stockholms läns landsting	2 kap. 2 och 12 §§
	Banverket	2 kap. 2 och 12 §§
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Banverket	2 kap. 2 §
	Kumla kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Umeå kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Stockholms stad	2 kap. 2 §
	Nacka kommun	2 kap. 2 §
1992	Banverket	2 kap. 8 § andra stycket
	Banverket	2 kap. 2 §
	Karlstads kommun	2 kap. 2 §
	Skellefteå kommun	2 kap. 12 §
	Stenungsunds kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Tyresö kommun	2 kap. 12 §
1991	Banverket	2 kap. 2 §
	Österlens Kommunala Renhållnings AB	2 kap. 12 §
	Alingsås kommun	2 kap. 1 §
	Vara kommun	2 kap. 12 §
	Stockholms kommun	2 kap. 12 §
	Piteå kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Tingsryds kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Örebro kommun	2 kap. 1 och 12 §§

År	Sökanden	Ändamål enligt expropriationslagen
	Lycksele kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Halmstads kommun	2 kap. 1, 2 och 12 §§
	Nacka kommun	2 kap. 4 § första stycket
	Åre kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Lysekils kommun	2 kap. 1, 2 och 4 §§
	Helsingborgs kommun	2 kap. 12 §
	Harryda kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Jönköpings kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Malungs kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Östersunds kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Tingsryds kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Helsingborgs kommun	2 kap. 12 §
1990	Sundsvalls kommun	2 kap. 12 §
	Rättviks kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Mörbylånga kommun	2 kap. 12 §
	Sundsvalls kommun	2 kap. 12 §
	Folke Eriksson och Börje Eriksson	2 kap. 1 och 12 §§
	Kristianstads kommun	2 kap. 1 och 12 §§
1989	Kiruna kommun	2 kap. 1 och 12 §§
	Varbergs kommun	2 kap. 4 och 12 §§
1988	Gävle kommun	2 kap. 1, 4 och 12 §§
	Svenska Jästfabriks AB	2 kap. 4, 5, 6 och 10 §§
1987	Arvika kommun	2 kap. 7 §
	Bräcke kommun	2 kap. 10, 11 och 12 §§
1986	Örebro kommun	2 kap. 5 och 12 §§
1985	AB Bröderna Wallins granit industrier	2 kap. 4 och 12 §§
1984	Rättviks kommun	2 kap. 2, 4 och 9 §§
	Sunne Skicenter AB	2 kap. 4 § alt. 9 §
1982	Huddinge kommun	2 kap. 1 § alt. 9 §
1981	Lidköpings kommun	2 kap. 1 §
1980	Umeå kommun	2 kap. 1 §
	Kungälv kommun	2 kap. 3 §
	Stockholms kommun	2 kap. 7 §
	Stockholms kommun	2 kap. 10 §
1979	Umeå kommun	2 kap. 1 §
	Göteborgs kommun	2 kap. 1 §
	Härryda kommun	2 kap. 1 §
	Borås kommun	2 kap. 3 §

År	Sökanden	Ändamål enligt expropriationslagen
	Härryda kommun	2 kap. 1 §
	Luleå kommun	2 kap. 2 och 10 §§
	Villstads skytteförening	2 kap. 9 §
1978	Grums kommun	2 kap. 1 §
	Täby kommun	2 kap. 1 §
	Lingheds Sågverk AB	2 kap. 4 §
	Leksands kommun	2 kap. 4 §
1977	Jönköpings kommun	2 kap. 1 §
	Tjörns kommun	2 kap. 1 §
	Mölnbals kommun	2 kap. 1 §
	Luleå kommun	2 kap. 3 §
1976	Kristianstads kommun	2 kap. 1 §
	Orust kommun	2 kap. 1 §
1975	Lysekils kommun	2 kap. 4 §
	Luleå kommun	2 kap. 1 och 9 §§
1974	Göteborgs kommun	2 kap. 1 och 4 §§
	Ydre kommun	2 kap. 4 §

Enkät

Frågor om ersättning enligt expropriationslagen

För att analysera hur expropriationslagens ersättningsbestämmelser tillämpas och för att urskilja vilka olika typer av förfoganden som förekommer är vi tacksamma om Ni kan bidra med fakta från Er verksamhet.

Reglerna i expropriationslagen om ersättning tillämpas som bekant förutom vid expropriation även vid vissa ianspråktaganden av egendom som regleras i andra lagar än expropriationslagen. Hänvisningar till expropriationslagens ersättningsregler finns i t.ex. väglagen, fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen, plan- och bygglagen och miljöbalken.

Kartläggningen omfattar alla sammanhang då ersättningsbestämmelserna tillämpas. Det innebär att den omfattar dels situationer då lagens regler direkt tillämpas, t.ex. vid tvist inför domstol, dels sådana fall där reglerna kan antas ha en indirekt inverkan på ersättningen, t.ex. vid överlåtelse av egendom där tvångsförfogande annars hade kunnat aktualiseras.

Det är av stort värde för utredningen om Ni lämnar utförliga svar. Vi är tacksamma om Ert svar kan lämnas senast den 17 oktober 2006.

Fråga 1.

Tillämpas ersättningsreglerna i expropriationslagen i Er verksamhet eller har ersättningsreglerna indirekt inverkan på ersättningar som bestäms?

Fråga 2.

Om svaret på fråga 1 är ja – kan Ni närmare beskriva de fall då ersättningsreglerna tillämpas/har indirekt betydelse.

a) För vilken typ av förfoganden (expropriation, ledningsrättsupp-låtelse osv.)?

b) Antalet förfoganden per år?

c) Vem berörs av förfoganden? (Är parterna privata eller offentliga rättssubjekt?)

d) Antalet berörda fastigheter/objekt per år?

e) Den totala ersättningen per år?

Vi ser gärna att Ni – om exakta uppgifter inte kan lämnas – ändå försöker göra en uppskattning av antal osv. i efterfrågade hän-seenden.

Fråga 3.

Beskriv hur ersättningen bestäms (i vilken utsträckning ersätt-ningen fastställs genom beslut av myndighet/domstol respektive ”frivillig” uppgörelse). Vilket är förhandlingsutrymmet för frivilliga överenskommelser inom Er verksamhet? Lämnar (eller erhåller) Ni någon annan ersättning än ekonomisk?

Fråga 4.

Finns det någon storleksskillnad på de ersättningar som inom Ert verksamhetsområde fastställs vid myndighet/domstol respektive vid en frivillig uppgörelse? Om så är fallet hur stor är skillnaden? Vad beror skillnaden på?

Fråga 5.

Expropriationslagen trädde i kraft den 1 januari 1973. Har Ni någon erfarenhet om det sedan lagens tillkomst skett några förändringar inom Ert verksamhetsområde beträffande ersättningar i de ovan nämnda avseendena (Se framför allt fråga 2)? Om det har skett förändringar har Ni då någon uppfattning vad dessa beror på?

Fråga 6.

Har ni några synpunkter i fråga om de ersättningar som fastställs inom Ert verksamhetsområde och, om så är fallet, vilka synpunkter (t.ex. om ersättningsnivåerna är för låga, rimliga eller för höga)?

Fråga 7.

Har Ni erfarenhet av något projekt där ersättningsnivån bestämts dels genom myndighets/domstols beslut, dels genom frivillig uppgörelse och som kan vara lämpligt för en mera direkt jämförelse av ersättningarna?

Fråga 8.

Kan Ni lämna namn och kontaktuppgifter på personer som är lämpliga att intervjua för vidare upplysningar om hur Ni tillämpar expropriationslagens ersättningsbestämmelser?

Var vänlig skicka svaren till Utredningen om expropriationsersättning i det bifogade svarskuvertet eller per e-post till susanna.helander@justice.ministry.se senast den 17 oktober 2006.

Tack för hjälpen!

Förteckning över intressenter som har tillställts enkäten

1. Banverket
2. Luftfartsverket
3. Naturvårdsverket
4. Skatteverket
5. Riksantikvarieämbetet
6. Boverket
7. Stockholms stad
8. Göteborgs stad
9. Malmö stad
10. Helsingborgs stad
11. Kalmar kommun
12. Gävle kommun
13. Uppsala kommun
14. Karlstad kommun
15. Östersunds kommun
16. Umeå kommun
17. Härnösands kommun
18. Jönköping kommun
- 19–21. Länsstyrelserna i Skåne, Uppsala län och Halland
- 22–24. Lokala lantmäterimyndigheter i Stockholms kommun,
Göteborgs kommun och Örebro kommun
25. Institutet för fastighetsrättslig forskning
26. Sveriges Advokatsamfund
27. Svenskt Näringsliv
28. Villaägarnas Riksförbund
29. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO
30. Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation SBC
31. Näringslivets Telekomförening
32. Svensk Fjärrvärme AB
33. Svenska Kabel-TV-föreningen
34. Skogsindustrierna

35. Samfundet för fastighetsvärdering
36. Forum Fastighetsekonomi AB
37. Post- och telestyrelsen
38. Fortifikationsverket
39. Statens fastighetsverk SFV
40. Kammarkollegiet
41. Sveaskog
42. Bergvik Skog AB
43. Boxholms Skogar AB
44. Egendomsnämndernas samarbetsorgan
45. Bergsstaten
46. LKAB
47. Boliden AB
48. Sveriges Bergmaterialindustri SBMI
49. Svefa AB
50. Svenskt Vatten AB
51. Bryggan Fastighetsekonomi
52. Richard Ellis AB
53. Fastighetskonsulten Torkel Öste AB
54. Advokat Peter Bengtsson
55. Advokat Nils Larsson
56. Advokat Bengt Ask
57. Sydsvensk Markvärdering AB

Förteckning över intressenter som har svarat på enkäten

1. Banverket
2. Naturvårdsverket
3. Riksantikvarieämbetet
4. Boverket
5. Stockholms stad
6. Göteborgs stad
7. Malmö stad
8. Helsingborgs stad
9. Gävle kommun
10. Jönköping kommun
- 11–12. Länsstyrelserna i Skåne och Uppsala län
- 13–14. Lokala lantmäterimyndigheter i Stockholms kommun och Örebro kommun
15. Svensk Fjärrvärme AB
16. SCA
17. Bryggan Fastighetsekonomi
18. Richard Ellis AB
19. Fastighetskonsult Torkel Öste AB
20. Forum Fastighetsekonomi AB
21. Sydsvensk Markvärdering AB
22. Svefa AB
23. Fortifikationsverket
24. Statens fastighetsverk SFV
25. Kammarkollegiet
26. Sveaskog
27. Bergvik Skog AB
28. Boxholms Skogar AB
29. Egendomsnämndernas samarbetsorgan
30. Bergsstaten
31. LKAB
32. Boliden AB

33. Advokaterna Björn Magnusson och Anders Linnerborg, Advokatfirman Lindahl i Göteborg och Helsingborg
34. Advokat Peter Bengtsson, Advokatfirman Vinge, Malmö
35. Advokat Nils Larsson, Landahl Öhman Advokatbyrå, Stockholm
36. Advokat Bengt Ask, Advokatfirman Glimstedt, Örebro

Av utredningens experter har följande lämnat svar på enkäten.

Vägverket,
IT-företagen (TeliaSonera AB, Telenor AB och Teracom AB),
Svensk Energi (Vattenfall Eldistribution AB och E.ON),
Svenska Kraftnät,
Lantbrukarnas Riksförbund (LRF),
Fastighetsägarna Sverige AB och
Sveriges Jordägareförbund

Förteckning över intervjupersoner

Johan Barkelius, Vägverket
Anders Bength, Banverket
Peter Bengtsson, Advokatfirman Vinge
Patrik Dahlin, Vägverket
Bertil Hall, fd. fastighetsråd
Anna Hansson, Marieholm
Ingvar Hempel, Vellinge
Caj Larsson, E.ON Sverige AB
Bo Lundin, Naturvårdsverket
Jonas Månsson, LRF konsult
Carl Gustaf Nilsson, Halmstad
Hans Nilsson, Sydsvensk Markvärdering
Christer Svenson, fasighetsråd vid Stockholms tingsrätt
Harald Troive, Banverket
Fredrik Wachtmeister, Knutstorps skog AB
Erik Åsbrink, fd. fastighetsråd

Statens offentliga utredningar 2007

Kronologisk förteckning

1. Telefonsäljning. Jo.
2. Från socialbidrag till arbete.
+ Bilaga. Fördjupningsstudier.
+ Lättläst. Sammanfattning. S.
3. Föräldraskap vid assisterad befruktning. Ju.
4. Trafikinspektionen
– en myndighet för säkerhet och skydd inom transportområdet. N.
5. Summa summarum – en fristående myndighet för utredning av anmälningar om brott av poliser och åklagare? Ju.
6. Målsägandebiträdet.
Ett aktivt stöd i rättsprocessen. Ju.
7. Den nya inskrivningsmyndigheten. M.
8. Nya förutsättningar för ekobrottsbekämpning. Ju.
9. Svenskan i världen. UD.
10. Hållbar samhällsorganisation med utvecklingskraft. Fi.
11. Regional utveckling och regional samhällsorganisation. Fi.
12. Hälso- och sjukvården. Fi.
13. Staten och kommunerna – uppgifter, struktur och relation. Fi.
14. Renovering av bostadsmarknad efterlyses!
Om ungas möjligheter till en egen bostad.
Rapport nr 1:
Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det.
Rapport nr 2:
Måste man ha tur?
Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer.
Rapport nr 3:
Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder – ur ett dubbelt användarperspektiv.
Rapport nr 4:
Unga vuxna på bolånemarknaden. M.
15. Stöd för framtiden – om förutsättningar för jämställdhetsintegrering.
Idébok:
Jämställd medborgarservice. Goda råd om jämställdhetsintegreringen. En idébok för chefer och strateger.
Metodbok:
JämStöd Praktika. Metodbok för jämställdhetsintegrering. IJ.
16. Ändrad könstillhörighet – förslag till ny lag. S.
17. Äktenskap för par med samma kön. Vigsselfrågor. Ju.
18. Arbetsmarknadsutbildning för bristyrken och insatser för arbetslösa ungdomar. N.
19. Friskare tänder – till rimliga kostnader. S.
20. Administrativa sanktioner på yrkesfiskets område. Jo.
21. GMO-skador i naturen och Miljöbalkens försäkringar. M.
22. Skyddet för den personliga integriteten. Kartläggning och analys. Del 1+2. Ju.
23. Genomförande av tredje penningtvättsdirektivet. Fi.
24. Veterinär fältverksamhet i nya former. Jo.
25. Plats för tillväxt? Fi.
26. Alternativ tvistlösning. Ju.
27. Auktorisation av patentombud. N.
28. Tydliga mål och kunskapskrav i grundskolan. Förslag till nytt mål- och uppföljningssystem. U.
29. Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser? Ju.

Statens offentliga utredningar 2007

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Föräldraskap vid assisterad befruktning. [3]
Summa summarum – en fristående myndighet för utredning av anmälningar om brott av poliser och åklagare? [5]
Målsägandebiträdet.
Ett aktivt stöd i rättsprocessen. [6]
Nya förutsättningar för ekobrottsbekämpning. [8]
Äktenskap för par med samma kön.
Vigsselfrågor. [17]
Skyddet för den personliga integriteten.
Kartläggning och analys. Del 1+2. [22]
Alternativ tvistlösning. [26]
Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser? [29]

Utrikesdepartementet

- Svenskan i världen. [9]

Socialdepartementet

- Från socialbidrag till arbete.
+ Bilaga. Fördjupningsstudier.
+ Lättläst. Sammanfattning. [2]
Ändrad könstillhörighet – förslag till ny lag. [16]
Friskare tänder – till rimliga kostnader. [19]

Finansdepartementet

- Hållbar samhällsorganisation med utvecklingskraft. [10]
Regional utveckling och regional samhällsorganisation. [11]
Hälso- och sjukvården. [12]
Staten och kommunerna – uppgifter, struktur och relationer. [13]
Genomförande av tredje penningtvättsdirektivet. [23]
Plats för tillväxt? [26]

Utbildningsdepartementet

- Tydliga mål och kunskapskrav i grundskolan.
Förslag till nytt mål- och uppföljningssystem. [28]

Jordbruksdepartementet

- Telefonförsäljning. [1]
Administrativa sanktioner på yrkesfiskets område. [20]
Veterinär fältverksamhet i nya former. [24]

Miljödepartementet

- Den nya inskrivningsmyndigheten. [7]
Renovering av bostadsmarknad efterlyses!
Om ungas möjligheter till en egen bostad.
Rapport nr 1:
Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det.
Rapport nr 2:
Måste man ha tur?
Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer.
Rapport nr 3:
Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder – ur ett dubbelt användarperspektiv.
Rapport nr 4:
Unga vuxna på bolånemarknaden. [14]
GMO-skador i naturen och Miljöbalkens försäkringar. [21]

Näringsdepartementet

- Trafikinspektionen
– en myndighet för säkerhet och skydd inom transportområdet. [4]
Arbetsmarknadsutbildning för bristyrken och insatser för arbetslösa ungdomar. [18]
Auktorisation av patentombud. [27]

Integrations- och jämställdhetsdepartementet

Stöd för framtiden – om förutsättningar för jämställdhetsintegrering.

Idébok:

Jämställd medborgarservice. Goda råd om jämställdhetsintegreringen. En idébok för chefer och strateger.

Metodbok:

JämStöd Praktika. Metodbok för jämställdhetsintegrering. [15]