



Kommittédirektiv

Fastighetsägares rätt till inlösen av fastigheter med bostad intill en vindkraftsanläggning

Beslut vid regeringssammanträde den 18 juni 2026

Sammanfattning

En särskild utredare ska lämna förslag som ger den som äger en fastighet med en bostad intill en nyuppförd vindkraftsanläggning rätt att få fastigheten inlöst av verksamhetsutövaren till ett pris som motsvarar vad den hade varit värd om anläggningen inte hade uppförts. En sådan rättighet syftar till att flytta risken för minskat fastighetsvärde från de som äger intilliggande fastigheter till verksamhetsutövaren inför etablering av ny vindkraft.

Utredaren ska bl.a.

- föreslå hur ett regelverk bör utformas för att införa en rätt för den som äger en fastighet med en bostad intill en vindkraftsanläggning att efter anläggningens uppförande få fastigheten inlöst av verksamhetsutövaren,
- föreslå hur fastighetsvärdet ska bedömas och när och hur ersättningen ska bestämmas vid den här typen av inlösen, och
- lämna nödvändiga författningsförslag

Uppdraget ska redovisas senast den 1 april 2027.

Uppdraget att föreslå en rätt till inlösen för den som äger en fastighet med bostad intill en vindkraftsanläggning

Regeringen beslutade den 7 april 2022 att ge en särskild utredare i uppgift att lämna förslag för att ge kommunerna stärkta incitament att medverka till

utbyggd vindkraft och förslag på system för att kompensera dem vars omgivning påtagligt påverkas av sådan utbyggnad (dir. 2022:27).

Utredningen antog namnet Incitamentsutredningen. Incitamentsutredningen överlämnade i april 2023 betänkandet Värdet av vinden – Kompensation, incitament och planering för en hållbar fortsatt utbyggnad av vindkraften (SOU 2023:18). I betänkandet lämnas bland annat förslag om rätt till inlösen av fastigheter med en bostad i närheten av vindkraftsanläggningar.

Förslaget innebär kortfattat att den som äger en fastighet med en byggnad som utgör småhus, ägarlägenhet eller hyreshus har rätt att få fastigheten inlöst av verkets tillståndshavare inom ett år från det att tillståndshavaren kungjort att driftsättning skett. Denna rätt gäller om avståndet mellan närmaste vindkraftverk och byggnaden är mindre än sex gånger verkets totalhöjd. Enligt förslaget ska ersättningen fastställas på grundval av fastighetens marknadsvärde utan eventuell inverkan av den vindkraftspark som vindkraftverket ingår i. Syftet med förslaget är att flytta över den ekonomiska risken från byggnadsägaren till projektören och att främja utbyggnaden av vindkraft genom att öka den lokala acceptansen för vindkraft.

I budgetpropositionen för 2025 (prop. 2024/25:1 Förslag till statens budget, finansplan och skattefrågor, avsnitt 1.2 s. 22) uttalade regeringen att den bland annat avsåg att införa de kompensationsförslag som utredningen lämnat om intäktsdelning och om att ägare av intilliggande fastigheter ska få rätt till inlösen av sin fastighet till ett pris som motsvarar vad fastigheten hade varit värd om parken inte hade uppförts. I linje med detta uttalade regeringen i budgetpropositionen för 2026 (prop. 2025/26:1 utg.omr. 20 avsnitt 3.22 s. 86) att den arbetar med flera förslag för att kompensera närboende och närsamhälle i syfte att stärka den lokala nyttan och acceptansen för ny vindkraft.

I propositionen Vindkraft i kommuner (prop. 2025/26:239) föreslår regeringen en ny lag om intäktsdelning från vindkraftsanläggningar. Den nya lagen innebär att närboende till vindkraftsanläggningar ges rätt till en ersättning motsvarande en andel av de årliga intäkterna från en vindkraftsanläggning (vindkraftsersättning). Vindkraftsersättning ska betalas av verksamhetsutövaren för en vindkraftsanläggning till ägare av bostadsbyggnader som ligger inom nio vindkraftverkshöjder från ett vindkraftverk. Vindkraftsersättningen är högre ju närmare anläggningen bostadsbyggnaden

ligger. Den nya lagen gäller anläggningar vars miljö tillstånd har fått laga kraft efter ikraftträdandet den 1 juli 2026. Lagen gäller dock även retroaktivt i förhållande till anläggningar som en kommun har tillstyrkt efter den 6 november 2025, dvs. den tidpunkt då förslagen remitterades.

I linje med regeringens uttalanden i budgetpropositionerna för 2025 och 2026 bedömer regeringen också att frågan om inlösen bör utredas närmare. Som skäl för regeringens bedömning anges bland annat följande. ”Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det kan finnas behov av att vid etablering av ny vindkraft flytta risken från den part som känner mest oro till den som känner minst. En rätt till inlösen för fastighetsägaren kan bidra till ökad lokal acceptans för ny vindkraft och därmed ha betydelse för utbyggnaden av vindkraften. I likhet med remissinstanserna anser regeringen dock att utredningens förslag behöver bearbetas ytterligare innan det kan ligga till grund för lagstiftning. Regeringen avser därför att tillsätta en utredning för att se över möjligheten till inlösen av fastigheter intill en ny vindkraftsanläggning. Utredningen bör bedrivas med inriktningen att ägare av intilliggande fastigheter med en bostad ska kunna få rätt till inlösen av fastigheten till ett pris som motsvarar vad fastigheten hade varit värd om vindkraftsparken inte hade uppförts. Regeringens inriktning är att ett kommande förslag om inlösen ska gälla retroaktivt från och med att utredningen tillsätts. Arbetet bör bedrivas skyndsamt.” (prop. 2025/26:239 s. 55)

Det behöver alltså utredas hur en rätt kan införas för den som äger en fastighet med en bostad intill en vindkraftsanläggning att få fastigheten inlöst av verksamhetsutövaren, samt ändamålsenligheten i detta. Regleringen bör utformas så att fastighetsägaren ges goda förutsättningar att förhandlingsvägen komma överens med verksamhetsutövaren och så att frågor som rör rätten att få fastigheten inlöst och ersättningens storlek bara i undantagsfall behöver prövas av domstol eller annan myndighet. En reglering av en sådan rätt skulle exempelvis kunna utformas på ett sätt som liknar miljöbalkens bestämmelser om inlösen. En annan möjlig lösning kan vara att införa en skyldighet för verksamhetsutövaren att erbjuda sig att köpa fastigheten av fastighetsägaren inom en viss tid efter det att anläggningen uppförts, om fastighetsägaren begär det. Som exempel kan nämnas den möjlighet till säljoption som 2020 infördes i Danmark och som är en av flera danska åtgärder för att kompensera närboende till vindkraftsparker. De förslag som utredaren lämnar ska vara statsfinansiellt neutrala, dvs. i aktuella fall utgöra

en värdeöverföring mellan verksamhetsutövare och fastighetsägare som inte påverkar statens eller kommunsektorns budgetar.

Syftet med att införa en rätt för fastighetsägaren att få sin fastighet med bostad inlöst är att flytta risken för ett sänkt fastighetsvärde från fastighetsägaren till verksamhetsutövaren. Därför är det viktigt att fastighetsägaren känner sig trygg i att försäljning med stöd av en sådan rätt baseras på en korrekt och tillförlitlig värdering. Detta kan exempelvis ske med hjälp av oberoende värderare eller med utgångspunkt i taxeringsvärdet.

Utredaren ska därför

- redovisa erfarenheter från den säljoption som införts i Danmark,
- föreslå hur ett regelverk kan utformas för att införa en rätt för den som äger en fastighet med en bostad intill en vindkraftsanläggning att efter anläggningens uppförande få fastigheten inlöst av verksamhetsutövaren,
- föreslå hur ett sådant regelverk kan tillämpas retroaktivt,
- föreslå hur fastighetsvärdet ska bedömas och när och hur ersättningen ska bestämmas vid den här typen av inlösen,
- analysera hur förslagen förhåller sig till befintliga regleringar om sådana typer av ekonomisk kompensation som kan aktualiseras på grund av vindkraft, t.ex. skadestånd, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska analysera och redovisa konsekvenserna av de förslag som lämnas i enlighet med kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar. Som en del i konsekvensutredningen ska utredaren bedöma förslagets samhällsekonomiska konsekvenser, inklusive konsekvenser för landsbygderna.

Dessutom ska en bedömning av förslagets konsekvenser för möjligheten att nå miljömålen samt de energipolitiska målen göras. Slutligen ska det bedömas vilken betydelse förslagen kan förväntas få för den lokala acceptansen för ny vindkraft och hur ofta den rätt att få sin fastighet inlöst som föreslås kan komma att utnyttjas.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska i sitt arbete föra en dialog med kommuner och verksamhetsutövare samt med berörda myndigheter såsom Lantmäteriet, Skatteverket, Statens energimyndighet och Naturvårdsverket. Utredaren ska vid behov inhämta synpunkter från Sveriges Kommuner och Regioner, näringslivet, intresseorganisationer och andra berörda aktörer.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 april 2027.

(Klimat- och näringslivsdepartementet)