



Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

2016-09-28

### **Yttrande över Departementspromemorian Ersättning vid expropriation av bostäder (Ds 2016:16)**

---

Avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Kungliga Tekniska högskolan (KTH), som anmodats att yttra sig i rubricerat ärende, tillstyrker rubricerat förslag som varande ett steg i rätt riktning, men vill ändå lämna följande synpunkt.

#### **Allmänt**

Utredningens uppdrag har varit att se över reglerna om ersättning som utgår till småhusfastighetsägare, bostadsrättshavare och bostadshyresgäster m.fl. vid expropriation och andra sådana förfoganden. De problem som utredningen har utgått ifrån har aktualiserats i och med LKAB:s utvidgade gruvdrift i Kiruna med den konsekvensen att delar av tätorten måste flyttas. Behovet att lösa in fastigheter eller på annat sätt förfoga över desamma väntas pågå under ca 20 år. I huvudsak rör de åsyftade problemen att en mer strikt tillämpning av expropriationslagens (1972:719) ersättningsregler för



de nämnda kategorierna att dessa kan komma att lida förluster som knappast varit avsedda vid reglernas tillkomst och som dessutom kan hävdas stå i strid med reglernas huvudsakliga syfte att tillförsäkra de drabbade full ekonomisk ersättning. Vidare kan en sådan tillämpning i en del fall hävdas stå i strid med grundlagens regel om rätt till full ersättning för förlusten (regeringsformen 2 kap. 15 §). Det kan redan här påpekas att det enligt Fastighetsvetenskaps uppfattning på intet sätt är givet att det rätteligen vid en rättslig prövning måste uppstå nu åsyftade förluster för eftersom det är fullt möjligt att vid tolkningen av bestämmelserna ta hänsyn till syftet bakom bestämmelserna och därmed nå ett resultat som kan s.a.s. undvika de nämnda problemen med för låga ersättningar. Trots detta förefaller det naturligt att på förhand försäkra sig om att problemen aldrig uppkommer och det är därmed av vikt att reglerna förtydligas eller justeras redan på förhand.

De problem som aktualiserats och som utredningen utgår ifrån är kortfattat att ersättningen till en småhusägare riskerar att blir mindre än vad som krävs för att denna ägare skall kunna återanskaffa motsvarande egendom samt att småhusägare riskerar att förlora en stor del av det påslag om 25 % som annars skall utgå till följd av en tillämpning av den s.k. influensregeln (4 kap. 2 § expropriationslagen), att ersättningen till en bostadsrättshavare på motsvarande sätt blir lägre än marknadsvärdet genom att panthavare i föreningens fastighet ges företräde till ersättningen samt slutligen att bostadshyresgäster m.fl. riskerar att drabbas av negativa ekonomiska konsekvenser till följd av att det sannolikt inte går att finna en hyresrätt till samma hyresnivå istället för den som förloras.

Det kan även här framhållas att det är mindre sannolikt att en formell inlösen av fastigheter i Kiruna kommer att äga rum i någon större utsträckning, eftersom, såvitt Fastighetsvetenskap upplysts, LKAB med kraft strävar efter att nå frivilliga överenskommelser. Det är dock ändå så att dessa frivilliga överenskommelser rimligen måste förhålla sig till den ersättning som rätteligen skulle utgå vid en inlösen eller motsvarande och att reglerna därmed indirekt blir aktuella också vid frivilliga överenskommelser. Detta förhållande med frivilliga lösningar är inte unikt för LKAB och Kiruna. Avslutningsvis kan här också nämnas att Fastighetsvetenskap på uppdrag av Kiruna och Gällivare kommuner författat en rapport (Flodin, J. Hager, R & Kalbro, T, Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid



samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare., 2012) där nu aktuella problem utförligt diskuteras och det kan generellt hänvisas till denna rapport för en mer djupgående diskussion i frågorna; utredningen hänvisar på ett flertal ställen till denna rapport.

I det följande kommer de aktuella problemtyperna att tas upp under skilda rubriker.

### **Småhusägare och rätten till ersättning**

Den ersättning som enligt expropriationslagen skall utgå till en småhusfastighetsägare skall uppgå till 125 % av marknadsvärdet. I den mån det uppkommer en företagsskada och ersättning för denna skall utgå, vilket man också i regelmässigt kan utgå ifrån i nu aktuella fall, kommer dock inte ersättningen motsvarande själva företagsskadan höjas med påslaget om 25 %. Det är svårt att på förhand uppskatta nivåerna på förväntad företagsskada men man kan utgå ifrån att den kommer att bli en betydande del i sammanhanget. Detta innebär att småhusfastighetsägaren inte kommer att kompenseras med en ersättning som motsvarar 125 % av marknadsvärdet utan ersättningen kommer sannolikt att ligga närmare 100 % än 125 % beroende på hur stor del som kommer att utgöras av företagsskada. I utredningen nämns detta som ett problem i den inledande beskrivningen (kap 8) men det förfaller som om detta glöms bort i det senare kapitlet lagstiftningsfrågor (kap 11) och det återkommer inte heller senare i utredningen. Utgångspunkten synes istället i lagförslaget vara att det faktum att man numera även ersätter förväntningsvärden samt att just tillägget om 25 % utgår innebär att compensationen i åtskilliga fall kommer att räcka till för att förvärva en ny likvärdig bostad och att det därmed inte föreligger några mer omfattande problem. Enligt Fastighetsvetenskaps uppfattning kommer eventuella förväntningsvärden, som ju rör en förändrad tillåten markanvändning, inte påverka ersättningsnivåerna i den situation som tas upp i utredningen och ersättningsnivåerna kan förmodas, som nyss nämnts, ligga närmare 100 % av marknadsvärdena till följd av influensregeln. Problemen måste därmed anses vara större än vad utredningen synes utgå ifrån och konsekvensen med influensregeln kunde utretts närmare.



Ytterligare ett problem för småhusfastighetsägaren är att marknadsvärdena har gått upp och kan förväntas gå upp till följd av ett utbudsunderskott som framför allt beror på den utökade gruvdriften. Med viss förenkling innebär detta att den ersättning som kan förväntas utgå efter en tillämpning av en ortsprismetod grundad på historiska prisnoteringar kommer att med bred marginal understiga det pris som kan förväntas behöva erläggas för en framtida ersättningsfastighet. Till detta kommer att standarden på hus som kommer att finnas att tillgå också med marginal lär överstiga tidigare standard, vilket i sin tur innebär att fastighetsägare får vara beredd att tillskjuta egna medel motsvarande denna standard. I princip kommer den fastighetsägare som vill köpa en ersättningsfastighet sannolikt få tillskjuta betydande medel för egen del. Här kan man skilja på den del som motsvarar glappet mellan historiska prisnoteringar i sig och den del som avser en högre standard, dvs. att gammalt bytes mot nytt. Ser man till expropriationslagens förarbeten är det tydligt att lagstiftaren utgått ifrån att den del som s.a.s. motsvarar ålder och bruk inte är något problem eftersom minskningen i förmögenheten i denna del vägs upp av den ökade standarden. Möjligen kan man trots detta ifrågasätta om inte den sannolikt stora egna insatsen som i regel kommer att krävas i sig är ett oförutsett problem till följd av att insatsen kan förväntas bli mycket stor, men förarbetena tar inte upp frågan. När det gäller den andra delen som beror på ett glapp mellan historiska prisnoteringar och priser på ersättningsfastigheter är saken mer problematisk.

En möjlig utväg ur detta sistnämnda problem vore att tillämpa expropriationslagens regler om ersättning för marknadsvärdet med ledning av de av lagstiftaren uppräknade undantagsfallen som gäller vissa speciella industrifastigheter där anläggningen eller byggnaden kan ha ett högt värde för den aktuella ägaren men ett lågt sådant för andra som inte kan använda fastigheten för samma ändamål.<sup>1</sup> Motsvarande gäller vidare enligt förarbetena för vissa typer av vårdanstalter, gudstjänstlokaler och andra samlingslokaler samt anläggningar för militära eller vetenskapliga ändamål. I princip föreskrivs för dessa fall att en ersättning efter en mer strikt ortsprismetod inte är acceptabel utan att en högre ersättning skall utgå där ett återanskaffningsscenario ytterst skall vara vägledande. Att märka är att det problem som idag kan uppstå till följd av att en sådan fastighetsägare går

---

<sup>1</sup> Prop. 1971:122 s. 173 f.



miste om det sedermera införda tillägget om 25 % gör det hela än mer problematiskt. Det kan alltså noteras att redan expropriationslagens förarbeten medger en viss flexibilitet för nämnda undantagsfall där det mer strikta marknadsvärdet skall frångås i avsikt att tillförsäkra den drabbade full ekonomisk kompensation. Låter man en sådan mer ändamålsbaserad tolkning låta styra tillämpningen minskar utan tvekan nu aktuella problem, men det saknas dock praxis som stödjer en sådan syn.

Den lösning som utredningen föreslår på delar av dessa problem är att det skall utgå kompensation för förhöjd boendekostnad vid särskilda skäl med hänsyn till förhållande på bostadsmarknaden på orten med omgivning. Fastighetsvetenskap ser en sådan regel som ett steg i rätt riktning samtidigt som den kan bli svår att tillämpa men också förutsätter att rättstillämpningen svarar på en rad frågor som kommer att uppkomma. Regeln löser inte heller problemet med undandragandet av påslaget om 25 % till följd av influensregelns tillämpning. Fastighetsvetenskaps inställning är att frågan kunnat utredas ytterligare men även breddas och fördjupas.

### **Bostadsrättshavare**

Förutom de problem som kan drabba småhusfastighetsägare uppkommer ett särskilt problem för en bostadsrättshavare som en följd av att panthavare i princip har företräde framför ersättningen i förhållande till bostadsrättshavaren, se 6 kap 18 § expropriationslagen. Här kan noteras att en panträtt alltid har bättre rätt än en bostadsrätt i det fastighetsrättsliga systemet som en följd av att bostadsrätt inte ges något företräde alls (faller vid sidan av jordabalkens 7 kapitel varpå reglerna i princip bygger). Följden blir att om man utgår från att bostadsrättshavarna skall ges en ersättning motsvarande bostadsrättens marknadsvärde (tillägget om 25 % bortses ifrån) och att panthavarna skall ges företräde till ett belopp som motsvarar givna lån (här förutsätts att lånen ligger på en rimlig nivå i förhållande till föreningens långsiktiga ekonomi och säkerheten som fastigheten utgör) kan konstateras att det i princip aldrig är så att ersättningen räcker till att täcka båda dessa delar.<sup>2</sup> I så gott som varje fall där en fungerande marknad för

---

<sup>2</sup> Det kan här inflikas att värderingsfrågan i vad avser en bostadsrättsfastighet är komplicerad och innebär problem som förbigås här, se i dessa frågor ovan nämnd rapport.



bostadsrätter råder kommer det sammanlagda värdet av bostadsrätterna i fastigheten med marginal överstiga värdet på fastigheten som hyreshus. Konsekvensen blir att kompensationen till panthavarna alltid måste tas från bostadsrättshavarna och dessa kommer därmed i princip aldrig att kunna ges en ersättning motsvarande marknadsvärdet. Men problemen är mer omfattande än så i det att en bostadsrättsfastighet inte kan säljas utan att bostadsrätterna upphör. I praktiken kommer panthavarna, med undantag för att föreningen av ekonomiska skäl måste avvecklas, därmed få betalt s.a.s. genom föreningens ordinarie verksamhet dvs. genom avgifterna som bostadsrättshavarna erlägger.<sup>3</sup> En exekutiv auktion får i detta avseende ses som en yttersta nödlösning som endast kan tillgripas när fastigheten som bostadsrättsfastighet av ekonomiska skäl måste upphöra.

I slutändan måste detta nämnda förhållande att bostadsrättshavarna genom avgifterna står för föreningens lån i fastigheten återverka på det marknadsvärde som en bostadsrätt kan bedömas ha. Ser man en bostadsrättsförening eller snarare en bostadsrättsfastighet som en "going concern" och anlägger en mer företagsmässig syn på densamma kan man hävda att det marknadsvärde som varje bostadsrätt motsvarar på marknaden i själva verket är högre än de faktiska priser som kan noteras. Detta följer av att avgifterna som utgår för bostadsrätten påverkar betalningsviljan hos köparen. Fullföljer man detta resonemang kan man på goda grunder hävda att det marknadsvärde som skall utgå vid en expropriation måste bygga på det faktum att bostadsrättshavaren vid köpet indirekt tar på sig betalningsansvaret för en viss del av föreningens lån. Anlägger man en sådan syn skulle en kompensation vilande på sådana "förhöjda marknadsvärden" räcka till att kompensera panthavarna samtidigt som bostadsrättens marknadsvärde i mer inskränkt mening ryms inom ramen för det framräknade beloppet (återigen bortses här från tillägget om 25 %).

Den lösning som utredningen lägger fram är visserligen fullt ut acceptabel som en praktisk lösning på det problem som uppstår när bostadsrättsfastigheter är pantsatta men undviker att ta upp det underliggande problemet med värdering av bostadsrättsföreningars

---

<sup>3</sup> Här kan vidare tänkas att föreningen hyr ut lägenheter i huset vilket kan vara av större eller mindre betydelse i sammanhanget.



fastigheter. Det vore enligt Fastighetsvetenskaps uppfattning bättre att saken tas upp från grunden och att de underliggande värderingsfrågorna klargjordes.

### **Bostadshyresgäster och arrendatorer**

När det gäller bostadshyresgäster och arrendatorer i vad avser bostadsarrende resp. gårdsarrende men egentligen också andra nyttjanderättshavare kan konstateras att rätten till ersättning vid expropriation är mycket sparsamt behandlad i förarbetena. I huvudsak hänvisas till att dessa kategorier skall behandlas på samma sätt som fastighetsägare och därmed kompenseras för liden förlust i form av löseskilling. Till detta kommer ersättning i form av skada i övrigt exempelvis flyttkostnader, men i detta senare avseende råder det knappast några särskilda tillämpningsproblem för nu aktuell kategori varför denna typ av ersättning i det följande förbigås.

Ett problem som framför allt gäller bostadshyra är att en sådan rättighet i princip inte tillåts ha ett ekonomiskt värde i egentlig mening samtidigt som dylika hyresrätter är eftertraktade särskilt i våra större städer och därmed trots allt värdesätts hos gemene man. I allmänhet förutsätts vidare ofta att en hyresgäst ges rätt till en ersättningslägenhet, samtidigt som det saknas lagstöd för en sådan rätt. För det fall en ersättningslägenhet erhålls så innebär bruksvärdesystemet vidare att hyresgästen inte drabbas av en ersättningsgill förlust eftersom den ökade hyran anses kompenseras av det ökade bruksvärdet. I detta sammanhang har Högsta domstolen i NJA 1981 s. 1025 ställt upp undantag till detta där ersättning trots allt skall utgå under vissa förutsättningar.

I utredningen föreslås compensation utgå för förhöjd boendekostnad och regeln synes var ett steg i rätt riktning men Fastighetsvetenskap ser det som önskvärt att problemet i dess hela vidd blir föremål för ytterligare överväganden. Härvidlag gäller framför allt de övergripande frågorna om rätt till ersättningsbostad föreligger eller rättare sagt skall föreligga och vad som skall ersättas. Som det är saknas som nyss nämnts lagstöd för en rätt till ersättningsbostad och enligt expropriationslagens regler upphör den särskilda rätten i och med markåtkomsten. Det är vidare i en sådan situation



osäkert vilken rätt till ersättning den drabbade skulle ha. Här kan även tilläggas, för nu aktuella fall, att det alternativa lagförslag som utredaren lägger fram ur en synvinkel synes vara att föredra, dvs. att en schablon i linje med det redan införda tillägget om 25 % införs, men synes också inkonsekvent och bör därför ändå inte genomföras. Här kan ifrågasättas varför den som hyr ut lägenheter i fastigheten skall gå miste om delar av tillägget när andra kommersiella fastighetsägare som saknar de ideella komponenterna som utredaren nämner har rätt till påslaget om 25 %. Det synes vidare innebära en för långtgående förändring av ersättningssystemet, vilket också utredaren för egen del kommit fram till.

Detta remissvar har beretts av adjunkten Jonny Flodin och docenten Richard Hager, KTH, avdelningen för fastigheter och byggande vid Kungliga Tekniska högskolan.

För avdelningen för Fastighetsvetenskap

Adjunkt Jonny Flodin

Docent Richard Hager