

# Ersättning vid expropriation

FAKTABLAD

Justitiedepartementet

Ju 10.07 · Juli 2010

Från och med den 1 augusti 2010 gäller nya ersättningsregler för expropriation och andra situationer där fastigheter tas i anspråk med tvång. De nya reglerna leder till höjda ersättningar, bl.a. genom ett påslag med 25 procent på marknadsvärdet på den fastighet som är i fråga. Syftet med reformen är att stärka äganderätten. Här beskrivs kortfattat den nya lagstiftningen.

## Vad är expropriation?

Användningen av mark har stor betydelse för planeringen och utvecklingen av samhället. Det finns därför regler om bl.a. expropriation, som innebär att man i vissa fall kan få överta eller använda andras mark för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Expropriation innebär alltså att fastighetsägaren blir av med hela eller delar av sin fastighet eller måste tåla att den belastas med någon rättighet. Det är en ingripande åtgärd för den fastighetsägare som berörs.

För att expropriation ska få ske måste ett s.k. expropriationsändamål vara uppfyllt. Dessa ändamål anges i expropriationslagen (1972:719). Expropriation får bl.a. ske för att tillgodose mark för tätbebyggelse eller för att tillgodose allmänna kommunikationsbehov.

Tillstånd till expropriation meddelas som huvudregel av regeringen. Den ersättning som ska betalas till fastighetsägaren och andra sakägare för expropriationen bestäms sedan genom en överenskommelse eller av domstol. Därefter fullbordas expropriationen.

## Åtgärder som liknar expropriation

Enbart ett fåtal fall av expropriation förekommer årligen. Om mark måste tas i anspråk, sker det regelmässigt genom frivilliga överenskommelser eller genom andra åtgärder än expropriation. Dessa åtgärder liknar expropriation men är anpassade till de särskilda verksamheter som de ska tillgodose. Som exempel kan nämnas att mark tas i anspråk

- för naturreservat, nationalparker eller kulturreservat,
- för att bygga allmänna vägar,
- för att dra ledningar eller sätta upp mobilmaster,

- för en gemensamhetsanläggning, t.ex. en brygga eller lekplats,
- vid vissa fall av fastighetsbildning,
- för undersökning eller bearbetning av mineral,
- till följd av kommunens beslut om detaljplaner, och
- genom en byggnadsminnesförklaring.

Beslut av förvaltningsmyndigheterna i de nämnda fallen kan överklagas av den fastighetsägare eller innehavare av rättigheter i fastigheten som berörs. Ersättningen till följd av att mark måste avstås bestäms normalt genom en överenskommelse med den ersättningsberättigade. Om enighet inte kan nås, avgörs ersättningsfrågan av den myndighet som beslutar i ärendet eller av domstol. Regelmässigt bestäms ersättningen på samma sätt som vid expropriation. Flera lagar innehåller dock särskilda regler om ersättningsbestämningen, som tillämpas vid sidan av expropriationslagens ersättningsregler.

## Nya ersättningsregler

### Bakgrund

Den ersättning som betalas för expropriation och liknande tvångsåtgärder fastställs enligt bestämmelser som utformades i början av 1970-talet. Sedan dess har förhållandena ändrats. I dag sker allt fler expropriationer i privat regi. Det förekommer också att exproprierade fastigheter används i kommersiell verksamhet. Mot denna bakgrund har det ansetts att fastighetsägarna bör få högre ersättning. Samtliga de regeländringar som nu genomförs höjer ersättningsnivåerna. Därigenom stärks äganderätten.

### En utökad rätt till ersättning för förväntningsvärden

En begränsningsregel (den s.k. presumtionsregeln) för ersättningen upphävs. Regeln har inneburit att ersättningen har bestämts under fastighetens marknadsvärde när detta värde har stigit på grund av förväntningar om att fastigheten ska få användas på ett nytt och tidigare inte tillåtet sätt. Sådana s.k. förväntningsvärden ska alltså i fortsättningen ersättas i större utsträckning än tidigare.

### **Avdrag från ersättningen avskaffas**

Vissa möjligheter att göra avdrag från ersättningen avskaffas. Sådana s.k. toleransavdrag har tidigare gjorts, eftersom det har ansetts att fastighetsägaren får tåla vissa följder av expropriationen utan ersättning. Samtidigt avskaffas motsvarande möjligheter att göra toleransavdrag när det är fråga om ersättning för miljöskada enligt miljöbalken.

### **Ett procentuellt påslag på ersättningen införs**

Expropriationsersättningen har hittills bestämts utifrån det pris som fastigheten sannolikt skulle ha betingat vid en försäljning på den öppna marknaden, om något hot om expropriation inte hade förelegat (dvs. marknadsvärdet). Att fastighetsägaren inte själv har tagit något initiativ till försäljning utan ofrivilligt blir av med fastigheten har inte beaktats vid värderingen. Fastighetsägarens egen bedömning av värdet på fastigheten har följaktligen inte haft någon betydelse för ersättningens storlek. Den som äger t.ex. en släktgård och tillmäter fastigheten ett högre värde än rådande marknadspris har inte fått någon ersättning utöver marknadsvärdet.

De nya reglerna innebär att hänsyn även ska tas till vad ägaren frivilligt skulle vara beredd att sälja sin fastighet för. På så sätt tillgodoses på ett bättre sätt än i dag intresset av en mer allsidig ersättningsbestämning, där hänsyn tas inte bara till köparsidan på den rådande marknaden utan också till ägarens uppfattning om fastighetens värde. Ersättningen ska emellertid inte bestämmas individuellt utan i form av ett schablonmässigt påslag på ersättningen. Detta påslag uppgår till 25 procent av fastighetens marknadsvärde.

Ett tjugofemprocentigt påslag har bedömts vara tillräckligt högt för att utgöra en reell förstärkning av äganderätten. Ett lågt påslag skulle bara marginellt stärka äganderätten och har därför inte ansetts förenligt med intentionerna bakom reformen.

### **Vad som gäller under en övergångsperiod**

Lagändringarna är försedda med övergångsbestämmelser som reglerar om nya eller äldre ersättningsregler ska gälla under en övergångsperiod. Vid expropriation ska äldre ersättningsregler fortfarande gälla, om tillståndet till expropriation har meddelats före den 1 augusti 2010. I fråga om andra fall av markåtkomst finns särskilda övergångsbestämmelser. Om det är fråga om ledningsrätt tillämpas övergångsbestämmelserna till ledningsrättslagen (1973:1144), om det är fråga om vägrätt tillämpas övergångsbestämmelserna till väglagen (1971:948), etc.

### **Konsekvenser av förändringarna**

För fastighetsägare vars mark tas i anspråk med tvång innebär reformen en förstärkning av äganderätten. Det går emellertid inte att ge något allmängiltigt svar på hur stor ersättningen blir i enskilda fall. Utgångspunkten är att den ska bestämmas med hänsyn till fastighetens marknadsvärde och det nya påslaget om 25 procent. Ett flertal omständigheter kan dock påverka ersättningen. Avvikelser kan dessutom följa av de särskilda regler om ersättningsbestämningen som gäller enligt vissa lagar.

För dem som tar mark i anspråk innebär de höjda ersättningsnivåerna utgiftsökningar. I de flesta fall är kostnaden för markförvärv en mindre del av den totala investeringsutgiften. På ett övergripande samhällsekonomiskt plan bedöms effekterna av reformen bli måttliga.

### **Mer information**

Läs mer om de nya reglerna i regeringens proposition Ersättning vid expropriation (prop. 2009/10:162) på regeringens webbplats [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se). Se också civilutskottets betänkande 2009/10:CU21 på riksdagens webbplats [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se).



REGERINGSKANSLIET

**Justitiedepartementet**

10333 Stockholm • tfn växel 08-405 10 00

Fler exemplar av faktabladet kan beställas från Justitiedepartementet, tfn 08-405 10 00 eller e-post: [info.order@justice.ministry.se](mailto:info.order@justice.ministry.se)  
Regeringens webbplats: [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se)  
Justitiedepartementets e-postadress: [registrator@justice.ministry.se](mailto:registrator@justice.ministry.se)

Tryckt av Grafisk Service, juli 2010.

Faktabladet är producerat av Justitiedepartementet. Artikelnr. Ju 10.07