

Hade presumtionsregeln spelat ut sin roll?

Mauritz E. Montgomery & Sebastian Trygg

Som markägare i Sverige kan man bli tvingad att avstå sin egendom till förmån för samhällets bästa. Hur mycket ersättning som ska utgå vid tvångsvis markåtkomst regleras i expropriationslagen. Huvudregeln är att ersättningen ska motsvara fastighetsägarens ekonomiska förlust och numera även ett schablonpåslag om 25 procent. Tanken om att markägaren inte ska gå med förlust vid tvångsvis markåtkomst har inte alltid varit självklar. Presumtionsregeln fungerade som ett undantag till huvudregeln. Om denna regel tillämpades kunde det i vissa fall innebära att markägaren inte bara tvångsvis kunde bli av med sin egendom utan även ersättas med ett värde som understeg marknadsvärdet!

Kortfattat innebar presumtionsregeln att markägaren blev ersatt med ett belopp som enbart tagit hänsyn till fastighetens tillåtna markanvändning. Detta betydde att t.ex. en jordbruksfastighet endast blev ersatt för detta ändamål och inte för de värden som berodde på förväntningar om en framtida mer fördelaktig markanvändning som t.ex. bebyggelse. Det kunde innebära att en enskild markägare kunde gå miste om stora belopp om dennes mark blev exproprierad. Tillämpning av presumtionsregeln skedde oftast i förhandlingen mellan markförvärvaren och markägaren som ett påtryckningsmedel från markförvärvarens sida.

År 2010 lyftes presumtionsregeln ur expropriationslagen. Förändringar på bostadsmarknaden hade lett till att regeln ansågs inaktuell. Majoriteten av markåtkomst i Sverige sker idag genom en frivillig överenskommelse och expropriation har reducerats kraftigt sedan regelns införande år 1971. En målsättning med lagändringen år 2010 var att stärka äganderätten för fastighetsägaren genom att ge denna en full ersättning för hela marknadsvärdet vid expropriation.

Vi har i examensarbetet *Effekterna av presumtionsregelns borttagande* försökt utreda

vilka effekter presumtionsregelns borttagande har inneburit för bland annat ersättningsnivån och hur förhandlingssituationen mellan markförvärvare och markägare har förändrats. Detta har vi gjort genom att intervjua personer med kunskap om och erfarenhet av tillämpandet av presumtionsregeln. Resultatet från dessa intervjuer visar att ersättningsnivån har ökat marginellt samt att förhandlingssituationen har påverkats till markägarens förmån. Impopulariteten att utföra expropriation på den enskilda har enligt oss en förklaring till varför ersättningarna endast har ökat marginellt. Regeln lyftes ur expropriationslagen år 2010 men tanken att ersätta markägaren med ett värde som motsvarar dennes marknadsvärdesminskning har enligt oss skett långt tidigare. Det var även ett motiv till att presumtionsregeln lyftes ur expropriationslagen. Effekterna av regelns borttagande anser vi också skiljer sig beroende på i vilken kommun man utreder. Regelns effekter borde vara mer tydliga i de kommuner som har utfört och fortfarande utfört ett större antal expropriationer.

Arbetet visar att effekterna av regelns borttagande generellt endast har varit marginella. Resultatet från intervjuerna visar dock på att det finns ett behov av regelverk för att få tillbaka värden som har skapats genom allmänna investeringar. Exempel på detta skulle kunna vara när fastighetsägare får vara med och finansiera större infrastrukturprojekt såsom utbyggnad av tunnelbanesystemet eller höghastighetsbanan. Tidigare tänkte man sig att kommunen finansierar all infrastrukturutbyggnad och att finansieringen till viss del kunde återtogs genom att exproprierar marken till ett billigt pris. Kanske tenderar dagens lagstiftning att försöka fånga in värden i mer specifika projekt där kopplingen är tydligare mellan en värdeskapande åtgärd och en allmän investering?

Examensarbete finns att ladda ner i sin helhet på <https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/organization/V1000255/>