

---

# HAR DU OCKSÅ FÅTT FÖR LITE I ERSÄTTNING?

---

EXAMENSARBETE AV SVEN EGLÉUS, CIVILINGENJÖR I LANTMÄTERI, LTH

---

Att stat, kommun och andra offentliga organ har rätt att tvångsvis förvärva mark av enskilda för att exempelvis bygga ut vägar kan för många vara en självklarhet. Men det finns även lagar som gör det möjligt för privatpersoner eller byggbolag att tvångsvis förvärva mark av sina grannar för att utöka eller exploatera sina tomter. De som tvångsvis blir av med sin mark ska i dessa fall få full ersättning för marken men även en del av vinsten. Det har visat sig att det förekommer flera brister i hur ersättningen beräknas. I de allra flesta fall leder bristerna till att ersättningen blir lägre än vad man har rätt till. Har du också blivit drabbad?

I examensarbetet "Är ersättningen korrekt?" har jag undersökt den så kallade *jämkningsregeln* som används i fastighetsrättsliga sammanhang. Tillvägagångssättet har varit att jämföra lag, förarbeten, vägledande domar, lagkommentarer och övrig litteratur med praktiska fall för att se om dessa sammanfaller. Resultaten visar att det finns flera skillnader i hur jämkingsregeln används och att det förekommer brister i utförda fastighetsvärderingar. Detta leder till att endast 23 procent av undersökta fall är korrekt utförda. I resterande fall finns det skillnader som i slutändan påverkar ersättningen.

## Genomsnittsvärdeprincipen

Värdet på den mark som förvärvas tvångsvis ska vara högre för den som förvärvar marken än för den som blir av med marken. Ett exempel är, om jordbruksmark som är värd några kronor per kvadratmeter ska ingå i en bostadstomt som är värd flera tusen kronor per kvadratmeter, uppstår en vinst som enligt lag ska fördelas på ett lämpligt sätt. Om marken ska användas för

bebyggelse eller ska ingå i en tomt som redan är bebyggd fördelar man vinsten med hjälp av en metod som kallas för genomsnittsvärdeprincipen (GVP). Högsta domstolen har i två vägledande avgöranden bestämt att GVP i dessa fall ska användas och anses därför vara en lämplig vinstfördelare.

## Jämkningsregeln

Efter att man beräknat ersättningen med hjälp av GVP måste en jämkingskontroll göras enligt lag. Detta görs för att kontrollera att man inte betalar mer än vad marken är värd eller får mindre ersättning för marken än vad man borde. Om den fastighet som blir av med mark minskar med 10 000 kr och den som erhåller marken ökar med 100 000 kr måste GVP hamna någonstans mellan 10 000 och 100 000 kr för att vinsten ska anses ha fördelats på ett lämpligt sätt. Om GVP exempelvis blir 110 000 kr justerar (jämkar) man ner ersättningen till 100 000 kr eller om den blir 8 000 kr justerar man upp den till 10 000 kr. Det är bara i dessa två situationer GVP får justeras. Trots detta är domstolarnas lägre instanser och

fastighetsvärderare flitiga med att strunta i vad högsta domstolen bestämt i sina avgöranden.

### Kontroversiella jämkningar

I två av åtta undersökta rättsfall och i 11 av 35 jämkade lantmäteriförrättningar har GVP justerats på ett sätt som inte sammanfaller med högsta domstolens vägledande domar. Om detta överhuvudtaget kan kallas för jämkning så har man i vart fall gjort det på helt fel sätt vilket även bryter mot lagens syfte. Därför har jag valt att kalla de här lite speciella fallen för kontroversiella jämkningar. Två typiska fall där en kontroversiell jämkning använts är då marken innehafts med en särskild rättighet mellan fastigheter (servitut) eller när marken ägts gemensamt av flera fastigheter i så kallade marksamfälligheter. Värderarna och domstolarna har i dessa fall tyckt att GVP varit för högt och sänkt ersättningen trots att det står i strid med den praxis som finns. Innebär detta att GVP i dessa fall är en olämplig fördelare av vinst?

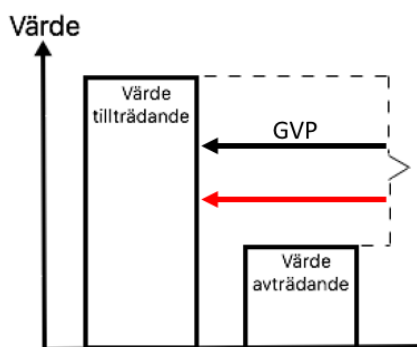


Bild: Principskiss på hur ersättningen sänks kontroversiellt (röd pil) till skillnad från GVP (svart pil) som är den korrekta ersättningen enligt praxis.

### Rättsfallet MÖD F 1769-14

I det här rättsfallet ägde Göteborgs kommun en rättighet som gav

allmänheten, via ett valv, tillträde att passera under en flerbostadsfastighet. Därefter bestämdes att rättigheten skulle upphöra och att fastighetsägaren skulle få bebygga utrymmet vilket skulle generera stora vinster då platsen är centralt belägen. Ersättningen blev med hjälp av GVP drygt 6,6 miljoner kronor vilket enligt praxis är en lämplig fördelning av vinsten. Hovrätten bestämde att ersättningen skulle sänkas till hälften eftersom Göteborgs kommun hade tillgång till marken via ett servitut och inte ägde marken i fråga. I det här fallet blev ersättningen 3,3 miljoner mindre än vad kommunen hade rätt till enligt praxis. Dessutom har inte ersättningen jämkats till värdeökningen eller minskningen vilket är en skillnad från lagen.

### Lösning

Eftersom de kontroversiella jämkningarna är tämligen vanliga i praktiken är en lösning på problemet helt enkelt att högsta domstolen tar upp frågan på nytt. Domstolen kan på så sätt genom en ny vägledande dom undanta vissa situationer som exempelvis servitut eller marksamfälligheter från GVP. Problemet blir då löst en gång för alla!

*Sven Egléus*

### Vill du läsa mer?

Examensarbetet finns att beställa på Institutionen för fastighetsvetenskap på LTH eller att ladda ner från [uppsok.libris.kb.se/](http://uppsok.libris.kb.se/).