

Företagsnytta i praktiken

- det bortglömda syskonet

Bernard Mattsson

Mark Silfver

Copyright © Bernard Mattsson och Mark Silfver, 2023.

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5527SE

Tryckort: Lund

Företagsnytta i praktiken - det bortglömda syskonet

The practical use of the legislation regarding a positive effect from an expropriation enterprise - the forgotten sibling

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Bernard Mattsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Mark Silfver, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Eric Norén, universitetsadjunkt & teknologie doktor, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Mi Olsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Markexploatering, expropriation, markåtkomst, markersättning, äganderätt, influensregeln, företagsnytta

Keywords:

Property development, expropriation, land access, land compensation, freehold title

Abstract

This report aims to investigate how the legislation regarding the positive effect from an enterprise for the conduct of which a property unit is expropriated, in chapter 4 section 2 of the Swedish Expropriation Act, is used in practice. The rule is an exception to the main compensation rules, which means that a landowner should be fully compensated in the event of expropriation. The rule has proven difficult to apply because there is a narrow practice on the subject, and professionals do not have full insight into how the rule should be applied. The lack of knowledge on the subject can primarily be explained by the fact that very specific cases are required for an expropriator to be able to claim a deduction from the compensation. In cases where the enterprise for the conduct of which a property unit is expropriated has entailed a positive effect on the market value of the property unit, it is also not certain that it is a deductible one, given the extensive scrutiny as to whether the benefit is to be considered ordinary or not. Overall, the assessment is currently made in a very subjective way that can lead to prolonged negotiations. In the report, we will also investigate how the concept of enterprise can be interpreted and what effect different interpretations of this can have.

Sammanfattning

Företagsnytta är en del av influensregeln i 4 kap. 2 § expropriationslagen (ExL). Influensregeln innebär ett undantag från grundregeln i ersättningsreglerna i 4 kap. ExL som säger att fastighetens marknadsvärdeminskning ska ersättas. Regeln innebär att i de fall expropriationsföretaget föranlett en värdeförändring av någon betydelse ska värderingen av fastigheten göras utan beaktning av influensen. Företagsinverkan exemplifieras enklast med mark som exproprieras för vägändamål. Själva företaget utgörs då av vägen och verksamheten som hör till företaget utgörs av trafiken. Företaget kan ge upphov till såväl negativa som positiva effekter. Negativa effekter som till exempel buller, ljus och emissioner benämns som företagsskada medan positiva effekter som till exempel förbättrad kommunikation benämns som företagsnytta. För att ersättning för företagsskada ska utgå krävs att skadan i sig är väsentlig samt att den inte är orts- eller allmänvanlig. För företagsnytta gäller det omvända, är nyttan orts- eller allmänvanlig får fastighetsägaren tillgodoräkna sig värdeökningen. Det innebär att värdet av nyttan dras av innan en markåtkomst sker endast om nyttan inte är orts- eller allmänvanlig.

I praktiken är beaktande av företagsskada ett mer vanligt förekommande fenomen som i princip alltid tas i beaktning vid tvångsvisa markintrång, medan företagsnyttan sällan diskuteras eller nämns. Syftet med rapporten är att förstå hur regeln kring företagsnytta tillämpas i praktiken då det endast finns en sparsam teori och praxis på ämnet. Vidare grundar sig rapporten på tankar från Trafikverkets sida att utöka kunskapen om företagsnytta i samband med att kommuner till följd av ett väg- eller järnvägsföretag detaljplanelägger ett område i anslutning till företaget. Eftersom parter i första hand försöker nå frivilliga överenskommelser och då ExL:s regler ligger till grund för dessa förhandlingar, har ytterligare en frågeställning varit hur företagsnyttodelen i influensregeln hanteras vid förhandlingar.

Som ett led i att besvara frågeställningarna bygger rapporten på en litteraturstudie, en intervjudel och en enkät. Litteraturstudien är främst skriven med utgångspunkt i förarbeten i form av propositioner och statliga utredningar men även i juridisk doktrin och praxis. Intervjuerna har genomförts med respondenter som har tillämpat lagregeln praktiskt eller i teorin. Intervjupersonerna är tjänstemän inom Trafikverket, fastighetsvärderare, kommunala tjänstemän, en lantmätare samt en expert inom området. Urvalet av kompetenta respondenter har bidragit till att ge en nyanserad och trovärdig bild av svaren kopplade till frågeställningarna. Av intervjuerna framgår det att det råder en samsyn i somliga av de frågor som har ställts medan det i andra frågor råder helt skilda meningar. För att få djupare förståelse i hur markförhandlare på

Företagsnytta i praktiken - det bortglömda syskonet

Trafikverket har för kunskap om företagsnyttodelen i influensregeln, samt för att få en uppfattning om hur regeln generellt sätt tillämpas av markförhandlare, har representanter från Trafikverket även låtit besvara en enkät.

Att företagsnyttodelen i influensregeln sällan tillämpas är givetvis en bidragande orsak till att regeln är svårare att tillämpa i praktiken än i teorin. En kombination av att många av de tolkningar som ska göras är subjektiva och en smal praxis leder i mångt och mycket till en påtaglig risk för att expropriander drar sig från att använda lagstiftningen. En avgörande fråga för hur företagsnyttodelen av influensregeln kan tillämpas beror på tolkningen av företagsbegreppet, och i synnerhet om planläggningen kan utgöra en del av företaget eller inte. Det går fortfarande inte att ge något precist svar för hur tolkningen ska göras. Detta beror huvudsakligen på att de få domar som finns gällande tolkningen är dömda innan presumtionsregelns upphävande. Dessutom tolkas dessa domar till viss del som motsägelsefulla i förhållande till varandra. Företagsnyttodelen i influensregeln fyller en begränsad funktion vid förhandlingar. Begreppet används primärt indirekt där Trafikverket påpekar nyttor som uppstår för att ge fastighetsägaren ett incitament att acceptera den ersättning som erbjuds, utan att egentligen benämna det som en företagsnytta. Problematiken ligger sammantaget i en smal, och eventuellt en inaktuell, praxis som ger upphov till subjektiva tolkningar av hur företagsnyttodelen i influensregeln ska tolkas. Konsekvenserna av detta blir utdragna förhandlingar med höga transaktionskostnader som minskar incitamentet för exproprianden att driva frågan.

Förord

Detta examensarbete omfattar 30 högskolepoäng och har utförts under vårterminen 2023 vid Institutionen för teknik och samhälle, fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola (LTH) i Lund.

En rad personer har varit till stor hjälp under skrivandet av detta examensarbete. Vi vill först och främst särskilt tacka vår handledare Fredrik Warnquist. Fredrik har varit till stor hjälp med hans goda råd, konstruktiva kritik och lugnande ord i tider av ovisshet. Vi vill även tacka Fredrik Öjefelt och vår handledare Magnus Carlstedt på Trafikverket vilka har bollat idéer tillsammans med oss, hjälpt oss att få ta del av aktuella ärenden där Trafikverket har varit delaktiga och hjälpt oss att komma i kontakt med deras kollegor inför intervjuerna. Vi vill också rikta ett särskilt tack till Maria Nilsson som i ett tidigt skede hänvisade oss till andra kompetenta värderare inom branschen. Slutligen vill vi även tacka alla resterande respondenter för att de tog sig tid till att bidra med sina kunskaper inom området. Det valda ämnet visade sig vara en svår nöt att knäcka och samtliga respondenter har bidragit med kloka tankar som hjälpt oss vidare i processen, inte minst Anders Dahlsjö som belyst problematiken och komplexiteten med nedan citat.

“Den som tror sig ha förstått sig på influensregeln har verkligen inte gjort det”

- Anders Dahlsjö

Lund maj 2023

Bernard Mattsson & Mark Silfver

Författningar

ExL	Expropriationslag (1972:719)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
VägL	Väglag (1971:948)
LBJ	Lag (1995:1649) om byggande av järnväg
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)
MB	Miljöbalk (1998:808)
MinL	Minerallag (1991:45)
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform
RB	Rättegångsbalk (1942:740)

Förkortningar

HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

Begrepp

Expropriation

Begreppet syftar formellt till tvångsvis markåtkomst genom bestämmelserna i expropriationslagen. I rapporten används en vid tolkning av expropriation och används således även, i vissa fall, för tvångsvis markåtkomst genom annan lagstiftning än just expropriationslagen.

Innehållsförteckning

Abstract	iv
Sammanfattning	v
Förord.....	vii
Författningar	viii
Förkortningar	viii
1 Inledning	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte	2
1.3 Frågeställningar.....	2
1.4 Metod	2
1.4.1 Litteraturstudie	3
1.4.2 Kvalitativ metod.....	3
1.4.3 Enkät	5
1.4 Avgränsning.....	6
1.5 Tidigare studier	6
1.6 Trovärdighet.....	8
1.7 Disposition	9
2 Grundläggande förutsättningar för tvångsvis markåtkomst	11
2.1 Äganderätten	11
2.2 Motiven till regler för tvångsvis markåtkomst.....	11
2.2.1 Vetorättsmotivet.....	12
2.2.2 Monopolmotivet.....	12
2.2.3 Omfördelningsmotivet	12
2.2.4 Markvinstmotivet	13
2.3 Europakonventionen	13
2.4 Egendomsskyddet i svensk lag	14
3 Allmänt om expropriationslagen.....	15
3.1 Expropriationslagens framväxt med fokus på ersättningsreglerna i 4 kap.....	16
3.2 Dagens ersättningsregler i 4 kap. ExL	17
3.2.1 Lagar som hänvisar till 4 kap. ExL	17
4 Plannytta, planskada och förväntningsvärden	19
4.1 Den kommunala planprocessen	19

Företagsnytta i praktiken - det bortglömda syskonet

4.1.1 Det kommunala planmonopolet	19
4.1.2 Plansystemet.....	19
4.2 Plannytta och planskada.....	21
4.2.1 Förhållandet mellan plannytta/skada och företagsnytta/skada.....	22
4.3 Förväntningsvärden.....	23
4.3.1 Expropriation för tätbebyggelse.....	24
5 Influensregeln	25
5.1 Bakgrund till influensregeln.....	25
5.2 Nuvarande influensregeln i 4 kap. 2 § ExL.....	25
5.2.1 Företagsbegreppet	27
5.2.2 Företagsskada.....	28
5.2.3 Miljöskada.....	29
5.2.4 Värdestegringsexpropriation	30
5.2.5 Företagsnytta.....	31
5.2.6 Orsakssambandet mellan företaget och influensen	34
5.2.7 Bevisbördan	34
5.3 Rekvisit i influensregeln	35
5.3.1 Väsentlighetsrekvisitet.....	35
5.3.2 Orts- och allmänvanlighetsrekvisitet.....	36
5.3.3 Skälighetsbedömning	38
5.3.4 Kvalifikationsgränsen	39
6 Presumtionsregeln	41
6.1 Motiven bakom presumtionsregeln.....	42
6.2 Presumtionstidpunkt.....	43
6.3 Bevisbördan	43
6.4 Motiven bakom upphävandet av presumtionsregeln.....	43
6.5 Samband mellan influensregeln och presumtionsregeln.....	44
6.6 Konsekvenser av presumtionsregelns upphävande i förhållande till ExL 4:2 ..	45
6.7 Företagsnytta vid markåtkomst för allmän kvartersmark	49
7 Rättsfall	52
7.1 NJA 1981 s. 933 – Mål som rör frågan om planläggning kan ses som en del av företaget vid expropriation för tätbebyggelseändamål.....	52

Företagsnytta i praktiken - det bortglömda syskonet

7.2 RH 2005:39 – Mål som rör frågan om ett vägföretags värdehöjande effekt för restfastigheten med hänsyn till uppkomna bebyggelseförväntningar	53
7.3 NJA 2003 s. 619 (Ålbergamålet) – Mål som rör frågan om ersättning för upplåtelse av vägrätt och beräkning av minskning av fastighets marknadsvärde samt fråga om toleransavdrag och dess beräkning.....	56
7.4 Svea hovrätts dom 2004-10-13 i mål nr T31-02 (LMV V 04:12) – Mål som rör frågan om företagsnytta kan avräknas från ersättningen i fall där förbättrade kommunikationer uppstår	57
7.5 Svea hovrätts dom 1991-11-26 i mål nr 82-90 (LMV V 91:18) – Mål som bland annat rör frågan om eventuella nyttoeffekter till följd av ett vägbygge	59
7.6 Svea hovrätts dom 2003-08-29 i mål nr T 5501-01 (LMV V 03:8) – Mål som rör frågan om värdet av det grus som kunde utvinnas till följd av ett expropriationsändamål utgör en företagsnytta eller inte	60
7.7 NJA 2008 s. 510 (I-III) – Tre parallella mål som rör frågan om intrångsansättning för ledningsrätt för befintliga telekommunikationsanslagningar som tidigare hade upplåtits med stöd av nyttjanderättsavtal.....	62
7.8 NJA 1984 s. 93 (I-II) – Mål som rör frågan om betydelsen, i ersättningshänseende, av tätbebyggelseförbud som meddelats i avstyckningsplaner	64
7.9 NJA 1979 s. 32 – Mål som rör frågan om intrång för väg kan inrymma förväntningsvärden avseende tätbebyggelse som annars inte kommit till stånd.....	66
8 Aktuella ärenden	68
8.1 Lisebergsfallet.....	68
8.1.1 Liseberg AB:s bedömning	69
8.1.2 Trafikverkets bedömning	71
8.2 Röbbäcksfallet.....	73
9 Intervjuer och enkät.....	76
9.1 Intervjurespondenter	76
9.1.1 Fastighetsvärderare	76
9.1.2 Markförhandlare & andra representanter från Trafikverket.....	78
9.1.3 Kommunala tjänstemän & lantmätare.....	79
9.1.4 Expert/Sakkunnig.....	80
9.2 Intervjusvar	80
9.2.1 Företagsnytta i praktiken.....	80
9.2.2 Företagsnytta i förhållande till planläggning	90
9.2.3 Företagsnytta vid förhandling	100

Företagsnytta i praktiken - det bortglömda syskonet

9.3 Sammanfattning av intervjuer	104
9.3.1 Företagsnytta i praktiken.....	104
9.3.2 Företagsnytta i förhållande till planläggning	106
9.3.3 Företagsnytta vid förhandling	107
9.4 Enkät till Trafikverket.....	108
10 Diskussion och analys.....	110
10.1 Företagsnytta i praktiken.....	110
10.1.1 Problemet med tillämpandet av influensregeln i praktiken.....	110
10.1.2 Lagstiftarens intentioner i förhållande till den praktiska användningen	113
10.1.3 Lagregelns nödvändighet	114
10.1.4 Tolkning av Orts- och allmänvanlighetsrekvisitet	117
10.2 Företagsnytta i förhållande till planläggning	119
10.2.1 Förhållandet mellan plannytta och företagsnytta	119
10.2.2 Effekter av presumtionsregelns upphävande	122
10.2.3 Övriga situationer då företagsnytta dyker upp i samband med planläggning.....	123
10.2.4 Resonemang kring det aktuella Lisebergsfallet	125
10.3 Företagsnytta vid förhandling	130
10.3.1 Indirekt och direkt tillämpning vid förhandling.....	130
10.4 Enkätstudie i förhållande till intervjusvar	131
11 Slutsats.....	133
11.1 Företagsnytta i praktiken.....	133
11.2 Företagsnytta i förhållande till planläggning	134
11.3 Företagsnytta vid förhandlingar	135
11.4 Sammanfattningsvis	135
Referenslista.....	136
Offentligt tryck.....	136
Tryckta källor.....	137
Elektroniska källor	139
Bilagor	140
Bilaga 1 - Kärnan i det frågebatteri som har använts under intervjuerna	140

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Expropriation innebär ett tvångsförvärv av äganderätten, och i vissa fall andra rättigheter, till en fastighet. Reglerna om expropriation finns i expropriationslagen (ExL). För att en expropriation ska beviljas krävs att reglerna i 2 kap. ExL är uppfyllda. Detta innebär att expropriationen dels ska ske för ett berättigat ändamål, att ändamålet inte bör tillgodoses på annat sätt och att olägenheterna av expropriationen inte överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

En väsentlig fråga vid expropriation är hur ersättningen ska bestämmas. Grundtanken med ersättningsreglerna i ExL:s 4 kap. är att fastighetsägarens förmögenhetsställning ska vara densamma före som efter expropriationen.¹ Denna grundprincip gäller inte bara vid regelrätt expropriation utan ett tiotal andra lagar som rör markåtkomst där fastigheter eller delar av fastigheter tas i anspråk med äganderätt eller nyttjanderätt hänvisar till ersättningsreglerna i 4 kap. ExL. Genom åren har flertalet ändringar gjorts i ExL, bland annat den reform av 1917 års expropriationslag som skedde 1971 och som innebar influensregelns instiftande.²

Influensregeln i 4 kap. 2 § ExL innebär ett undantag från grundregeln att fastighetens marknadsvärde minskning ska ersättas och har sitt ursprung i de grannelagsrättsliga reglerna i miljöskyddslagen. Regeln innebär att i de fall expropriationsföretaget föranlett en värdeförändring av någon betydelse, det vill säga icke bagatellartad, ska värderingen av fastigheten göras utan beaktning av influensen.³ Företagsinverkan exemplifieras enklast med mark som exproprieras för vägändamål. Själva företaget utgörs då av vägen och verksamheten som hör till företaget utgörs av trafiken. Företaget kan ge upphov till dels negativa och dels positiva effekter. Negativa effekter som till exempel buller, ljus och emissioner benämns som företagsskada medan positiva effekter som till exempel förbättrad kommunikation benämns som företagsnytta.

¹ Thomas Kalbro & Eidar Lindgren. *Markexploatering*. Sjunde upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2021. s. 108.

² Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson & Eije Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Bakgrund. JUNO, 2022.

³ Anders Dahlsjö, Annika Gustafsson, Bertil Hall, Bengt Ljungqvist & Lars Magnusson. *Fastighetsrättsliga ersättningsprinciper - Handbok med beräkningsexempel*. Andra upplagan, Stockholm: Norstedts Juridik. 2000; s. 25.

Influensregeln gäller inte om företagets värdepåverkan är att betrakta som orts- eller allmänvanlig.⁴

I praktiken är beaktande av företagsskada ett vanligt förekommande fenomen som i princip alltid tas i beaktning vid tvångsvisa markintrång, medan ”syskonet” företagsnyttan sällan diskuteras eller nämns. Uppkomsten av denna rapport grundar sig i att förstå hur regeln kring företagsnytta tillämpas i praktiken då det enbart finns en sparsam teori och praxis på ämnet. Vidare grundar rapporten i tankar från Trafikverkets sida att utöka kunskapen om företagsnytta i samband med att det till följd av ett väg- eller järnvägsföretag detaljplaneläggs ett område i anslutning till företaget.

1.2 Syfte

Syftet med rapporten är att förstå hur företagsnyttodelen i influensregeln i 4 kap. 2 § ExL tillämpas i praktiken och ge ledning vid den praktiska användningen. Vidare syftar rapporten till att utöka kunskapen om företagsnytta i samband med att ett område till följd av ett väg- eller järnvägsföretag detaljplaneläggs.

1.3 Frågeställningar

Rapportens primära frågeställningar är följande:

- Hur används lagstiftningen om företagsnytta i praktiken?
- Vilken inverkan har planläggning på bedömningen av företagsnyttodelen i influensregeln?
- Hur hanteras företagsnyttodelen i influensregeln vid förhandlingar?

1.4 Metod

Som grund för att kunna besvara rapportens syfte och frågeställningar bygger rapporten på en teoretisk del grundad på en litteraturstudie samt en intervju- och enkätstudie. I rapporten strävas efter att få en djupgående bild av erfarenheter och valet av intervjuer grundar sig i ett intresse av att ta del av respondenternas egna perspektiv. Intervjuerna har genomförts med respondenter som har tillämpat lagregeln praktiskt eller i teorin. Detta tillvägagångssätt har ansetts vara en förutsättning för att undersöka den praktiska tillämpningen av lagregeln i fråga. Eftersom det huvudsakliga syftet med rapporten är att undersöka hur lagregeln används i praktiken har den kvalitativa intervjumetoden ansetts vara den mest lämpade metoden för att låta yrkesverksamma dela med sig av åsikter och erfarenheter på ett fördjupande sätt. Regeln har troligen en större påverkan

⁴ Kalbro & Lindgren. *Markexploatering*. s.111.

vid markåtkomst genom dess indirekta påverkan vid förhandlingar eftersom parterna ofta strävar efter att komma överens. Detta talar ytterligare för valet av metoden.

1.4.1 Litteraturstudie

Denna rapport är delvis uppbyggd av en teoretisk del, grundad på en litteraturstudie. Litteraturstudien är främst skriven med utgångspunkt i förarbeten i form av propositioner och statliga utredningar men även i juridisk doktrin, praxis och lagtext. Resterande informationskällor har huvudsakligen bestått av relevant facklitteratur. Den teoretiska delen syftar i att ge en uttömmande bild av hur förarbetena behandlar de berörda bestämmelser i ExL, hur reglerna vuxit fram och dess syfte. En genomgång av ett flertal rättsfall görs för att belysa och utreda den sparsamma rättspraxis som har utvecklats på området. De rättsfall som tas upp i rapporten är de mål som efter en genomsökning i Junos rättsfallsdatabas och Lantmäteriets rättsfallssamling har hittats och som tar upp frågan om företagsnytta. För varje rättsfall har det gjorts en kort rättsfallstolkning. Vidare tas två praktiska fall upp, ett pågående och ett nyligen avslutat ärende, som rör två typer av situationer där Trafikverket har stött på problem vid tillämpandet av lagstiftningen. Dessa tas upp för att ge läsaren en förståelse för de fall som kan uppstå i praktiken och där det inte är helt självklart hur lagregeln ska tillämpas. Eftersom huvudsyftet med rapporten handlar om att utreda hur företagsnyttodelen i influensregeln används i praktiken och att det initialt fanns en tanke att upphävandet av presumtionsregeln har påverkat denna användning, var det även viktigt att förklara varför denna regel kom till och varför den senare togs bort.

1.4.2 Kvalitativ metod

Som grund för att kunna besvara rapportens syfte och frågeställningar har flertalet semistrukturerade intervjuer genomförts. Eftersom det huvudsakliga syftet med rapporten är att undersöka hur lagregeln används i praktiken har den kvalitativa intervjumetoden använts för att låta personer dela med sig av åsikter och erfarenheter på ett fördjupande sätt. Urvalet av respondenter har gjorts utifrån rapportens syfte och mål. Intervjupersonerna har valts ut beroende på deras erfarenhet av att tillämpa influensregeln och totalt har resultatet baserats på 18 intervjuer. Magnus Carlstedt och Fredrik Öjefelt var till stor hjälp då de tog fram ett urval av respondenter inom Trafikverket som de ansåg skulle ge en heltäckande bild av hur lagregeln tillämpas inom Trafikverkets organisation. Vidare ansågs att för att få en nyanserad bild av den praktiska användningen krävs även andra perspektiv. Utöver tjänstemän inom Trafikverket har även intervjuer genomförts med fastighetsvärderare, kommunala tjänstemän, en lantmätare och en expert inom området. De kommunala tjänstemän som valt att ställa upp på intervjuer är samtliga representanter för Malmö stad. För att ge en nyanserad bild var den initiala tanken och förhoppningen att även representanter från

Göteborg och Stockholm skulle ha möjlighet att ställa upp på en intervju, men samtliga tillfrågade valde att avstå. Från Stockholms stad mottogs emellertid ett dokument med riktlinjer om hur staden arbetar kring frågor som rör exploatering.⁵

Tidigt i arbetsprocessen kontaktades Maria Nilsson på Nordion Energi som tidigare under utbildningen föreläst inom ämnet för oss. Maria Nilsson är auktoriserad värderare och har en mångårig erfarenhet av att jobba med fastighetsvärdering och intrångsersättning. Majoriteten av de erfarna och kunniga auktoriserade fastighetsvärderare som har intervjuats i rapporten kommer från Marias kontaktnät. Vidare fanns ett intresse att ta reda på hur kommuner kommer i kontakt med lagstiftningen och därför togs kontakt, med hjälp av vår handledare Fredrik Warnquist, med kommunala tjänstemän och till följd av detta även en lantmätare på det kommunala lantmäteriet i Stockholm. Vidare har en expert på ämnet intervjuats i syfte att förtydliga frågor som uppkommit från förarbeten och lagkommentarer samt för att få information från ett mer teoretiskt perspektiv. Urvalet ansågs vara motiverat för att kunna besvara rapportens frågeställningar i den utsträckning som speglar ett examensarbetets omfattning. Genom hjälp från Fredrik Öjefelt samt Magnus Carlstedt, Maria Nilsson och Fredrik Warnquist har ett urval av kompetenta respondenter som bidragit till att ge en nyanserad och trovärdig bild av frågeställningarna vuxit fram. Intervjuerna har huvudsakligen genomförts digitalt via olika tjänster för videosamtal och i enstaka fall på vederbörandes kontor.

Semistrukturerade intervjuer har genomförts eftersom det utifrån syftet med rapporten är lätt att komma in på sidospår under intervjuerna. Dessa sidospår kan vara värdefulla trots att de avviker från de ursprungliga frågorna, anpassade utifrån den specifika respondenten, som tagits fram inför intervjun. Kärnan i det frågebatteri som har använts under intervjuerna har varit densamma, se bilaga 1, men sedan anpassats efter de fyra huvudgrupperna auktoriserade fastighetsvärderare, markförhandlare på Trafikverket, tjänstemän på kommunkontor och sakkunnig. Anledningen till anpassningen utifrån yrkesgrupp är att somliga frågor har krävt en viss bakgrund och en del frågor skulle således inte vara intressanta att ställa till en viss typ av respondenter. Frågorna har i vissa fall vidare anpassats utifrån den specifika respondenten. Sålunda har intervjuerna baseras på fyra olika frågeformulär som i stor utsträckning liknar varandra men som vidare har anpassats till respondenten. Intervjuguiderna har utformats i tre teman utifrån rapportens tre huvudsakliga frågeställningar, "Företagsnytta i praktiken", "Företagsnytta i förhållande till planläggning" och "Företagsnytta vid förhandling". Detta tillvägagångssätt ansågs vara det mest lämpliga alternativet för att säkerställa vårt

⁵ Stockholm Stad (2018). *Riktlinjer för exploateringsavtal i Stockholms stad*.
<https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1960309> (2023-04-19). s. 6.

syfte och kunna besvara rapportens samtliga frågeställningar på ett så fullständigt sätt som möjligt. Beskrivningen av respondenterna återfinns i avsnitt 9.1 “Intervjurespondenter”, detta för att informationen ska finnas tillgänglig på ett smidigt sätt i anslutning till deras svar. Detta ger läsaren möjlighet att uppdatera sig om respondenternas bakgrund när avsnittet läses.

Respondenterna fick ta del av de på förhand givna frågorna minst en vecka innan intervjun för att ge dem en möjlighet att förbereda sig. Detta gjordes eftersom ett fåtal frågor har varit komplicerade och där det inte nödvändigtvis finns något rätt eller fel svar. Intervjupersonerna har således kunnat förbereda sig inför intervjuerna vilket har bidragit till genomtänkta och utförliga svar. Samtliga intervjuer har efter godkännande spelats in. Intervjuerna har tagit cirka 30–60 minuter och det har förtydligats att den information som samlats in från intervjuerna endast kommer användas för upprättandet av denna rapport och att den därefter kommer att tas bort. Efter genomförandet av intervjuerna gjordes valet att inte transkribera det som sagt ordagrant utan istället sammanfatta det viktigaste som nämnts under intervjun. I ett tidigt skede insågs att sammanfattningar kunde utröna samma information som transkripten men på ett koncist och tydligt sätt samtidigt som det var ett tidseffektivt tillvägagångssätt att sammanställa informationen från intervjuerna. Sammanfattningarna har sedan skickats ut till vardera respondent som har haft möjlighet att förtydliga samt korrigera eventuella felaktigheter i sammanfattningen innan godkännande. Resultatet i rapporten har sedan baserats på samtliga korrigerade och godkända intervjusammanfattningar.

1.4.3 Enkät

För att få en djupare förståelse för vad markförhandlare på Trafikverket har för kunskap om företagsnyttodelen i influensregeln, samt för att få en uppfattning om hur regeln generellt sätt tillämpas av markförhandlare, har representanter från Trafikverket låtit besvara en enkät. För att nå ut till lämpliga markförhandlare har Magnus Carlstedt på Trafikverket hjälpt oss att skicka ut enkäten till flera arbetsgrupper på olika ställen i landet. Totalt har 34 personer besvarat enkäten, trots att förhoppningen var att få in betydligt fler svar. Naturligtvis hade resultatet från enkäten blivit mer tillförlitligt om fler representanter från Trafikverket besvarat enkäten – men uppfattningen är trots detta att det går att dra relevanta och aktuella slutsatser från enkätresultatet. Enkäten syftar till att besvara diverse frågor om hur och i vilken omfattning markförhandlare vanligtvis använder sig av företagsnytta samt hur lagregeln påverkar förhandlingar.

1.4 Avgränsning

Bakgrunden till denna rapport var att ämnet företagsnytta hade kommit in som ett förslag på ämne till avdelningen för fastighetsvetenskap, från Trafikverket. Ämnet väckte intresse och ett inledande möte hölls med Fredrik Öjefelt, enhetschef för markåtkomst och plansamordning, samt Magnus Carlstedt, markförhandlare, på Trafikverket.

Rapporten har avgränsats till att främst undersöka allmänna vägar och järnvägar. Några andra situationer har emellertid behandlats vid diskussion gällande influensregelns räckvidd vid inverkan av planläggning. Under arbetets gång har givetvis flertalet relaterade ämnen diskuterats men undantagits från att utgöra en del av rapporten. Detta beror på att fokus i första hand legat på att utförligt reda ut och svara på de specifika frågeställningarna. Exempel på ämnen som undantagits är djupanalys av värdesteeringsexpropriation samt reglerna kring exploateringsavtal och gatukostnad i plan- och bygglagen (PBL). Vidare har de nu mera upphävda exploatörsbestämmelserna som fanns i PBL 6 kap. 3–10 §§ valts att inte behandlas vidare. Reglerna innebar att markägare tidigare kunde få avstå mark för allmän plats och allmän tomt utan ersättning.

1.5 Tidigare studier

Det finns ett flertal examensarbeten på ämnet som behandlar frågan om hur influensregeln ska tolkas, med fokus på följderna av presumtionsregelns upphävande år 2010.

I examensarbetet *ExL 4 kap. 1–3 §§ – Konsekvenserna av 2010 års lagändring* undersöker författaren konsekvenserna av införandet av det 25-procentiga påslaget och borttagandet av presumtionsregeln. Uppsatsen använder sig av den rättsdogmatiska metoden och behandlar huvudfrågan om influensregeln i 4 kap. 2 § ExL har fått ett utökat omfång i och med upphävandet av presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL. Författaren drar slutsatsen att det i praktiken finns en risk för att uttalanden i förarbeten felaktigt misstolkas till en utökning av influensregeln när det i själva verket inte ska vara möjligt enligt den formella lagkraftens princip i 8 kap. 18 § Regeringsformen (1974:152) (RF). Enligt författaren ska uttalandet i NJA 1981 s. 993 kring 4 kap. 2 § ExL tillämpningsområde stå fast tills paragrafens egen lydelse ändras.⁶

⁶ Philip Lönnvik Anderberg, *ExL 4 kap. 1–3 §§ – Konsekvenserna av 2010 års lagändring*. Examensarbete i civilrätt, särskilt fastighetsrätt, juridiska institutionen, Uppsala universitet, Uppsala 2017.

I examensarbetet *Förväntningsvärden och företagspåverkan i samband med expropriationsersättning* undersöker författaren vad upphävandet av presumtionsregeln har gett för konsekvenser och mer bestämt om influensregeln nu även ska fånga upp de värdeförändringar (förväntningsvärden) som tidigare omfattades av presumtionsregeln. I rapporten analyserar författaren om planläggning kan ses som en del av det exproprierande företaget och om de värdehöjningar som planläggningen innebär därmed kan ses som en företagsnytta som kan räknas av vid intrångsersättningen. Vidare undersöker författaren om det nya rättsläget innebär att rättsfallet NJA 1981 s. 933 förlorat sin principiella betydelse, där HD fastslog att planläggningen inte kan ses som en del av det exproprierande företaget. Författarens slutsatser är att planläggningen i sig inte kan ses som en del av det exproprierande företaget, men att värdehöjande effekter i samband med planläggningen kan utgöra en del av företaget. Det är därmed viktigt att vid framtida bedömningar särskilja företaget från värdeförändringen, det vill säga vilken värdestegring som faktiskt beror på företaget och vilken värdestegring som beror på planläggningen.⁷

I examensarbetet *Effekter av presumtionsregelns borttagande* undersöker författarna effekterna av lagändringen i ExL som gjordes år 2010 med avseende på borttagandet av presumtionsregeln. Författarna undersökte effekterna avseende ersättningens storlek, förändrat förhandlingsutrymme mellan parterna och möjligheterna att värdera råmark med förväntningsvärde. Uppsatsens metod baseras på totalt 15 intervjuer med auktoriserade fastighetsvärderare, tjänstemän på kommunkontor och markförhandlare. Resultatet visar att presumtionsregeln har haft en marginell påverkan på ersättningen, förhandlingsutrymmet har förändrats i viss mån och samtliga respondenter är överens om att värderingen av råmark med förväntningsvärden har försvårats. Det som är särskilt intressant utifrån våra frågeställningar är att några respondenter uttrycker att det finns oklarheter kring rättstillämpningen av influensregeln. Författarna går inte vidare in på de oklarheter som finns utan hänvisar till ovan nämnda examensarbete *Förväntningsvärden och företagspåverkan i samband med expropriationsersättning* för vidare vägledning.⁸

⁷ Emanuel Sköld, *Förväntningsvärden och företagspåverkan i samband med expropriationsersättning*. Examensarbete i civilrätt, särskilt fastighetsrätt, juridiska institutionen, Uppsala universitet, Uppsala 2015.

⁸ Mauritz Ericson Montgomery & Sebastian Trygg, *Effekter av presumtionsregelns borttagande*. Examensarbete i fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle, LTH, Lund 2017.

1.6 Trovärdighet

Material och de källor som använts i denna rapport är noggrant övervägda. Den största delen av teorin är hämtad från källor från kurslitteratur som har använts under utbildningen eller källor som är upprättade av samma författare. Det anses inte finnas anledning till att tvivla på den information som samlats in under intervjuerna. Intervjuer och mejlkontakt har hållits med personer med relevant befattning i förhållande till rapportens ämne. Som nämnts kommer majoriteten av de erfarna och kunniga auktoriserade fastighetsvärderare som har intervjuats i rapporten från Marias kontaktnät. Det kan vara problematiskt att intervjupersonerna kommer från en och samma källa men även utan Marias hjälp hade i stort sett samma personer kontaktats eftersom de är några av de få i landet som har mest kunskap på ämnet.

Kontakten och samarbetet med Trafikverket, som främst inneburit utbyte av information och idéer från medarbetare, har inte påverkat det opartiska förhållningssättet i rapporten. Inte heller finns det några tecken på att informationen från Trafikverket på något sätt skulle vara felaktig. Tre interna dokument har lyfts fram i rapporten, två interna PM från Trafikverket och ett från Liseberg AB. Dessa är offentliga handlingar som var och en har rätt att begära ut för att kontrollera att den information som använts i rapporten är korrekt. Då det är interna dokument gäller det emellertid att vara vaksam på att vardera part troligtvis framhåller främst den information som gynnar dem mest.

Resultatet från intervjustudien redovisas sakligt och objektivt. I intervjuavsnittet presenteras därmed resultatet utan tolkning eller värdering i svaren. Att varje intervju sammanfattas ses inte som någonting negativt även om en transkribering hade inneburit att citat från respondenterna hade kunnat lyftas in i resultatet. Den valda metoden gör det enklare för läsaren att få en övergripande bild av respondentens ståndpunkter samtidigt som det tidseffektiviserade arbetet.

Vid inhämtning av rättsfall har målet varit att ge en bild av hur rådande rättspraxis ser ut gällande tillämpningen av företagsnyttodelen i influensregeln. Flera juridiska databaser har genomsökts för att samla upp de rättsfall som finns. Ur de källor där rättsfall har inhämtats har alla mål, som behandlar företagsnytta i större omfattning än att enbart nämna begreppet i de rättsliga utgångspunkterna, tagits med i rapporten. Detta utesluter inte att det kan finnas ytterligare rättsfall på området som missats att tas upp. Okända rättsfall kan således utgöra en felkälla för rapporten. Risken för att ha missat något avgörande rättsfall får emellertid anses vara låg.

1.7 Disposition

Nedan följer en kapitelvis disposition.

Kapitel 1 - Inledning

Kapitlet presenterar bakgrunden för ämnet och denna rapport, vilka avgränsningar som gjorts, syftet och frågeställningar, genomgång av tidigare studier och en diskussion kring trovärdighet. Kapitlet redogör även för den vetenskapliga och praktiska metod som genomgått under rapportens skrivande.

Kapitel 2 - Grundläggande förutsättningar för tvångsvis markåtkomst

Kapitlet ger en bakgrund till den svenska expropriationslagstiftningen med fokus på den grundläggande problematiken som finns med tvångsvis markåtkomst samt varför lagstiftningen är motiverad. Kapitlet tillför en grundläggande förståelse för varför lagar om tvångsvis markåtkomst finns, något som hjälper läsaren att få en förståelse som kan vara till gagn vid vidare läsning.

Kapitel 3 - Allmänt om expropriationslagen

Kapitlet ger en historisk bakgrund och grundläggande beskrivning av lagstiftning som berör tvångsvis markåtkomst.

Kapitel 4 - Den kommunala planprocessen och förväntningsvärden

Kapitlet innehåller en grundläggande redogörelse för plansystemet i PBL samt ger en introduktion till hur företagsnytta förhåller sig till plannytta. Kapitlet beskriver även vad förväntningsvärden är och hur de uppstår.

Kapitel 5 - Influensregeln

Kapitlet innehåller en grundlig redogörelse av influensregeln i 4 kap. 2 § ExL och dess beståndsdelar.

Kapitel 6 - Presumtionsregeln

Kapitlet ger en bakgrund till presumtionsregelns införande, upphävande samt vad den har haft för påverkan på influensregeln.

Kapitel 7 - Rättsfall

Kapitlet innehåller en genomgång av den praxis som finns kring företagsnytta samt frågan om företagsbegreppet och dess räckvidd.

Kapitel 8 - Aktuella ärenden

Kapitlet innehåller en redogörelse av två praktiska fall från Trafikverket, ett pågående och ett nyligen avslutat, som rör två olika typer av scenarion där det uppstår frågor kring hur företagsnyttodelen i influensregeln ska tillämpas.

Kapitel 9 - Intervjuer och enkät

Kapitel som redovisar vilka personer som har intervjuats, resultatet från de intervjuer som har genomförts samt en sammanfattning av resultatet med indelning efter rapportens frågeställningar. Vidare redovisas resultatet av den enkät som besvarats av markförhandlare på Trafikverket.

Kapitel 10 - Diskussion och analys

Kapitlet innehåller en diskussion kring rapportens bakgrund, frågeställningar, teori samt resultatet utifrån rapportens tre frågeställningar.

Kapitel 11 - Slutsats

Kapitlet innehåller svar på frågeställningen i denna rapport.

2 Grundläggande förutsättningar för tvångsvis markåtkomst

Företagsnytta har sitt ursprung i 4 kap. 2 § ExL vilken i sin tur är en del av den svenska expropriationslagstiftningen som möjliggör tvångsvis markåtkomst. I det följande kapitlet kommer det att ges en bakgrund till de grundläggande frågorna som finns om tvångsvis markåtkomst och varför lagstiftningen är motiverad.

2.1 Äganderätten

Äganderätten till fast egendom brukar definieras som “ett knippe rättigheter”. Detta eftersom fastighetsägandet inte är en absolut enskild rättighet utan snarare omfattar flertalet olika rättigheter. Det finns flera sätt att se på äganderätten och ett sätt är att dela upp den i tre grundläggande rättighetskategorier:⁹

- Rätten att använda sin egendom.
- Rätten att hindra andra från att använda egendomen.
- Rätten att tradera egendomen till någon annan.

Äganderätten är i mångt och mycket negativt definierad vilket innebär att en fastighetsägare har de befogenheter över fastigheten som inte är inskränkta genom lag. Äganderätten har förändrats över tid genom att lagstiftaren successivt tagit fram inskränkande lagstiftning. Den kontinuerliga förändringen av det fastighetsrättsliga regelverket ger således äganderätten en elastisk karaktär. De legala inskränkningarna kan innebära förbud för att förhindra oönskad markanvändning, tillståndskrav och begränsningar i rätten att överlåta fastigheten. Vidare innebär lagstiftningen om tvångsvis markåtkomst en sådan inskränkning. Dessa kan syfta till dels att bevara och skydda viss markanvändning och dels att förenkla möjligheten till förändrad markanvändning.¹⁰

2.2 Motiven till regler för tvångsvis markåtkomst

Tvångsvis markåtkomst är ett kraftigt ingrepp i den enskildes äganderätt. Ett sådant ingrepp kräver således goda skäl för att det ska tillåtas. Vanligtvis brukar det talas om fyra motiv som huvudsakligen legitimerar tvångsregler, vetorättsmotivet, monopolmotivet, omfördelningsmotivet och markvinstmotivet.

⁹ Peter Ekbäck. *Förfaranden vid planering och markåtkomst: en rättsekonomisk analys*. Tekniska högsk., Diss. Stockholm: Tekn. högsk. Stockholm, 2000. s. 30.

¹⁰ Lars Werin. *Expropriation – en studie i lagstiftningsmotiv och ersättningsrättsliga grundprinciper*. SvJT 1978, s. 86.

2.2.1 Vetorättsmotivet

Vissa typer av anläggningar kan vara av sådan beskaffenhet att det krävs att ett specifikt markområde tas i anspråk för att projektet ska kunna genomföras. Ett typiskt exempel är ett vägbygge. Bortsett från möjligheten att tvångsvis ta mark i anspråk har fastighetsägare möjlighet att utöva veto. Vetot innebär att fastighetsägaren kan förhindra projektet genom att vägra att lämna ifrån sig marken oavsett hur välmotiverad den är utifrån allmän synpunkt. Möjligheten för fastighetsägaren att utöva veto anses vara ett av de starkaste motiven till varför det krävs lagregler för tvångsvis markavstående.¹¹

2.2.2 Monopolmotivet

Ytterligare ett starkt motiv till expropriationslagstiftningen, som har ett visst samband till det ovanstående, är det så kallade monopolmotivet. När ett visst bestämt markområde behövs hamnar säljaren i en monopolställning i förhållande till köparen. Genom denna ställning får säljaren en mycket stark förhandlingsposition och kan pressa köparen att betala ett oskäligt högt pris i förhållande till om köparen hade kunnat vända sig till flera potentiella köpare på den öppna marknaden. Vidare riskerar säljaren att förhålla förhandlingar med köparen i syfte att höja ersättningen vilket leder till långa förhandlingsprocesser och stora transaktionskostnader. Tvångsförvärv kan, utifrån detta motiv, således legitimeras med att köparen inte ska behöva betala ett alltför högt pris på grund av att säljaren äger mark som är strategiskt belägen.¹²

2.2.3 Omfördelningsmotivet

I vissa fall kan ersättningskravet från fastighetsägaren vid en frivillig överenskommelse anses vara för "högt" även om denne inte utnyttjar sin monopolställning. Ett motiv till expropriationslagstiftning kan således vara att gynna förvärvaren genom att sänka ersättningen från fastighetsägarens reservationspris till fastighetens marknadsvärde.¹³ Det kan sålunda från lagstiftarens sida finnas köpare som bedöms "förtjänta", på fastighetsägarens bekostnad, att betala en köpeskillning som understiger den nivå den skulle legat på trots att monopolvinst inte inkluderas. Detta motiv benämns

¹¹ Werin. *Expropriation – en studie i lagstiftningsmotiv och ersättningsrättsliga grundprinciper*. s. 85.

¹² Kalbro & Lindgren. *Markexploatering*. s. 104.

¹³ Eije Sjödin, Peter Ekbäck, Thomas Kalbro, L. Norell. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. Fjärde upplagan. Stockholm: Wolters Kluwer, 2016. s. 23.

omfördelningsmotivet och innebär att en omfördelning utifrån statsmaktens rättvisebedömning ska vara möjlig genom en expropriationslagstiftning.¹⁴

2.2.4 Markvinstmotivet

Enligt markvinstmotivet kan det argumenteras för att ersättningen till en fastighetsägare inte bör uppgå till marknadsvärdet eftersom fastigheten har gjort en oförtjänt markvärdestegring.¹⁵ Önskemålet att fastighetsägaren inte ska kunna tillgodoräkna sig kapitalvinst, och att köparen således ska slippa densamma, kan tillfredsställas genom en expropriationslagstiftning.¹⁶ Vad som anses vara en oförtjänt marknadsvärdestegring råder det emellertid delade meningar om. En utgångspunkt är att den som skapat värdestegringen har rätt att tillgodogöra sig den. En annan utgångspunkt är att enbart den värdestegring som beror på offentliga investeringar är oförtjänta om de tillfaller fastighetsägaren.¹⁷

2.3 Europakonventionen

Europakonventionen gäller som svensk lag och reglerar flertalet frågor som berör tvångsvis markåtkomst och ersättning. Den allra viktigaste är artikel 1, i det första tilläggsprotokollet från 1952, som reglerar skyddet för egendom. Av artikeln framgår att varje fysisk eller juridisk person ska ha rätt till respekt för sin egendom och att tvångsmässiga intrång endast får genomföras om det är stadgat i lag och är till det allmännas intresse.¹⁸ I enlighet med artikel 1 ska en proportionalitetsbedömning alltid göras vid inskränkning i rätten att använda sin egendom. Proportionalitetsbedömningen innebär att nödvändigheten av ett intrång i det allmännas intresse alltid ska balanseras mot de följder det innebär för den skadelidande. Den vaga skrivningen kring proportionalitetsprincipen ger staten en förhållandevis vid bedömningsmarginal.¹⁹ Begreppet egendom har i artikel 1 en vid innebörd som omfattar utöver fast egendom allt ifrån lös egendom till fordringar och immateriella rättigheter.²⁰

¹⁴ Werin. *Expropriation – en studie i lagstiftningsmotiv och ersättningsrättsliga grundprinciper*. s. 87.

¹⁵ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 24.

¹⁶ Werin. *Expropriation – en studie i lagstiftningsmotiv och ersättningsrättsliga grundprinciper*. s. 87.

¹⁷ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 24.

¹⁸ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 29.

¹⁹ Prop. 2009/10:80, s. 165.

²⁰ Prop. 2009/10:80, s. 164.

2.4 Egendomsskyddet i svensk lag

Egendomsskyddet i Europakonventionen har vidare preciserats i 2 kap. 15 § RF. Det två första styckena i paragrafen lyder enligt följande:

Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Det första stycket ger skydd mot två huvudtyper av ingrepp i äganderätten. Det första ingreppet omfattar när någon tvingas avstå äganderätt eller annan rätt av ekonomiskt värde, som exempelvis nyttjanderätt eller servitut. Den andra typen är så kallade rådighetsinskränkningar vilka innebär att det allmänna inskränker användningen av mark och byggnad. Första stycket ger ett ovillkorat skydd för den enskilde. Ingrepp i den enskildes egendom får endast ske om det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Förarbetena definierar ett allmänt angeläget intresse som ett intresse som kan anses acceptabelt från rättssäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle. Vidare ges förslag som för samhällets behov av mark för trafikleder, totalförsvarsändamål och bostadsbyggande.²¹

Andra stycket tillförsäkrar den som blir utsatt för ingrepp enligt första stycket ersättning för förlusten, i enlighet med grunder som ges i annan lag. För rådighetsinskränkningar är rätten till ersättning begränsad till fall där pågående markanvändning avsevärt försvåras eller skadan är betydande.²² I NJA 2018 s. 753, ”Parkfallet”, konstaterade HD att Regeringsformen kräver att det görs en fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen i varje enskilt fall som gäller tvångsvis marköverföring.

²¹ Prop. 2009/10:80, s. 164.

²² Prop. 2009/10:80, s. 164.

3 Allmänt om expropriationslagen

1 kap. 1 § ExL säger att en fastighet som tillhör annan än staten kan tas i anspråk med äganderätt. ExL möjliggör således tvångsvis markåtkomst genom att en fastighet, som inte är statligt ägd, får tas i anspråk genom expropriation med äganderätt, nyttjanderätt eller servitut. Lagen gör det även möjligt att upphäva eller begränsa särskild rätt till en fastighet. I 2 kap. ExL anges för vilka ändamål expropriation får ske, bland annat för att tillgodose allmänt behov av elektrisk kraft, kommunikation och tätbebyggelse. Reglerna i ExL innebär att ändamålet med förvärvet ska vara av allmänt intresse. Det innebär emellertid inte att tvångsförvärvet måste göras av det allmänna utan det kan även röra sig om privat expropriation.²³

I 2 kap. 12 § ExL finns ett skydd för fastighetsägaren i form av en intresseavvägning. Denna innebär att expropriationstillstånd endast får lämnas om inte ändamålet lämpligen bör tillgodoses på ett annat sätt och om de fördelar som kan vinnas genom expropriationen överväger olägenheterna av denna ur allmän och enskild synpunkt. Möjligheten till frivillig uppgörelse bör först undersökas, i den mån det är rimligt, innan expropriation tillgrips. Vid expropriation ska flera alternativa lösningar övervägas. Huvudprincipen är att det alternativ som vållar minst skada ska väljas. Kommunen har ett stort inflytande i expropriationsärenden och vid intresseavvägningen bör kommunens åsikt frångås endast vid mycket starka skäl.²⁴

3 kap. ExL innehåller bestämmelser om tillstånd till expropriation. 1–3 § reglerar förfarandet innan ett tillståndsbeslut meddelas. Av 1 § framgår att det är regeringen som beslutar om expropriationstillstånd. Det finns emellertid möjlighet för regeringen att delegera frågan på länsstyrelsen, eller annan myndighet, om särskilda skäl föreligger. 4–5 § reglerar innehållet i expropriationstillståndet och 6–10 § tar sikte på processen efter att expropriationstillstånd har meddelats.

Den vars egendom tas i anspråk har rätt till ersättning enligt ersättningsreglerna i 4 kap. ExL. Ersättningsreglerna används frekvent även om expropriation endast används i begränsad mån i praktiken. Exproprianden ska i första hand försöka komma fram till "frivilliga" överenskommelser. Detta innebär emellertid inte att lagen har en obetydlig

²³ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 34.

²⁴ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 2 kap. 12 §, Intresseavvägning.

roll. Möjligheten att använda ExL och annan lagstiftning för markåtkomst utgör spelreglerna vid förhandling mellan köpare och säljare, det är således inte fråga om helt frivilliga förhandlingar.²⁵

3.1 Expropriationslagens framväxt med fokus på ersättningsreglerna i 4 kap.

Regler om rätt till att tvångsvis ta mark i anspråk för allmänna ändamål fanns redan i 1738 års lag. Med 1845 års förordning om jords- eller lägenhetsavstående för allmänt behov uppstod den första självständiga expropriationslagstiftningen. Ersättningsreglerna i förordningen innebar att den enskilda skulle ersättas för egendomens fulla värde tillsammans med ett påslag på 50 procent. Det 50-procentiga påslaget avskaffades genom en ny förordning år 1866 vilken gällde ända fram till 1918 då lagen (1917:189) om expropriation trädde i kraft. I 1917 års lag var grundprincipen att fastighetsägarens förmögenhetsställning skulle förbli oförändrad efter expropriationen. Fastighetsägaren hade rätt till full ersättning för fastighetens värde och annan skada till följd av intrånget. Ersättningen bestämdes utan hänsyn till såväl värdeminskningar som värdeökningar som följde av expropriationen.²⁶

År 1949 genomfördes en lagändring vilken bland annat innebar att ordalydelseerna "fulla" värde och "full" ersättning slopades. Det lades även till en skrivelse som förtydligade att löseskillingen skulle bestämmas med hänsyn till ortens pris och fastighetens avkastning. Syftet med lagändringen var att minska risken för att övervärden ersattes. Den nya lagtexten ansågs tillräcklig för att tillförsäkra att fastighetsägare fick kompensation för hela förlusten av fastigheten och annan skada. År 1971 genomfördes en stor reform av 1917 års lag. Ett syfte med reformen var att förhindra att exproprianden fick betala alltför höga ersättningsnivåer på grund av markvärdestegringar. Reformen innebar ett införande av presumtionsregeln, vilken finns beskriven under kapitel 6, och ersättningsposten intrångsersättning vid expropriation av del av en fastighet. Den 1 januari 1973 trädde expropriationslagen (1972:719) i kraft, utan några större ändringar i ersättningshänseende.²⁷

Fram till den 1 augusti 2010 skedde det inte några större ändringar i ersättningsbestämmelserna. Då genomfördes en reform i syfte att stärka äganderätten genom höjda ersättningar. Reformen innebar tre större förändringar, presumtionsregeln samt det så kallade toleransavdraget upphävdes och ett schablonpåslag på

²⁵ Kalbro & Lindgren. *Markexploatering*. s.108 ff.

²⁶ Prop. 2009/10:162, s. 40

²⁷ Prop. 2009/10:162, s. 40

löseskillingen eller intrångsersättningen infördes. I praxis hade tidigare gjorts en fördelning mellan den exproprierande och fastighetsägaren, ett s.k. toleransavdrag, vid utbetalning av ersättning för företagsskada.²⁸ Det nya schablonpåslaget bestämdes till 25 procent av den totala ersättningen som skulle ersättas till fastighetsägaren. Påslaget ska läggas på löseskillingen respektive intrångsersättningen. Påslaget ansågs skäligt utifrån effekterna på såväl allmänna som enskilda intressenter.²⁹

3.2 Dagens ersättningsregler i 4 kap. ExL

Huvudprincipen i ersättningsreglerna i ExL är att den exproprierade ska inneha samma förmögenhetsställning innan som efter expropriationen. Ersättningen som betalas ut delas upp i flera beståndsdelar. Löseskillning ska betalas vid expropriation av en hel fastighet och intrångsersättning om det endast är en del av fastigheten som tas i anspråk. Denna ersättning regleras i 4 kap. 1 § och utgångspunkten vid bestämning är fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdeminskning med ett påslag på 25 procent. Utöver detta ska ersättning även betalas ut för övrig skada i form av annan ersättning. Det kan till exempel handla om ersättning för flyttkostnader och lagfartskostnader vid expropriation av fastigheter för bostadsändamål. Det kan även gälla ersättning för minskad framtida vinst för den verksamhet som bedrivs på fastigheten, så kallad rörelseskada. Schablonpåslaget ska inte göras på annan skada.³⁰ Vidare innebär influensregeln ett undantag från huvudregeln att ersättning ska utgå från fastighetens marknadsvärde, denna regel berörs i detalj i kapitel 5 nedan. Värdetidpunkten är den tidpunkt till vilken uppskattningen av expropriationsskadan ska kopplas. Huvudregeln är att värdetidpunkten för samtliga av ovan nämnda ersättningsposter är den tidpunkt då expropriationsmålet slutligen avgjorts. Då exproprianden fått tillträde innan målet slutligen avgjorts gäller dock att värdering ska göras vid tillträdet och korrigeras med KPI till den dag expropriationsmålet avgjorts.³¹

3.2.1 Lagar som hänvisar till 4 kap. ExL

Ersättningsreglerna i 4 kap. ExL används av ett tiotal lagar där fastigheter eller delar av fastigheter tas i anspråk med äganderätt eller nyttjanderätt. Flertalet är oväsentliga utifrån syftet med denna rapport men nedan görs en redogörelse för de mest relevanta lagarna och en kort beskrivning av tillämpliga situationer:

- PBL 6 kap. 17 § och 14 kap. 23 §

²⁸ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Bakgrund.

²⁹ SOU 2008:99, s. 175

³⁰ Kalbro & Lindgren. *Markexploatering*. s.108 ff.

³¹ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 4 §, Värdetidpunkt.

Företagsnytta i praktiken - det bortglömda syskonet

- Vid markåtkomst i syfte att genomföra detaljplaner, exempelvis inlösen av mark för allmän plats.
- Fastighetsbildningslagen (FBL) 5 kap. 10 a §§
 - Vid expropriationsliknande ianspråktagande som exempelvis byggande av järnväg eller markförvärv för allmän plats.
- Väglagen (VägL) 55 § 2 st
 - Intrångsersättning för vägrätt i samband med vägbyggen.
- Lag om byggande av järnväg (LBJ) 5 §
 - Ersättning för ianspråktagande av mark för järnväg, spårväg och tunnelbana.
- Ledningsrättslagen (LL) 13 och 13 d §§
 - Intrångsersättning för att dra ledning med hjälp av ledningsrätt.
- Miljöbalken (MB) 31 kap. 2 § och 32 kap 11 § 3 st
 - Intrångsersättning då en fastighet, del av fastighet, nyttjanderätt eller liknande tas i anspråk.
- Minerallag (MinL) 7 kap. 4 §
 - Intrångsersättning för mark eller annat utrymme som tas i anspråk för bearbetning av mineralfyndigheter.

4 Plannytta, planskada och förväntningsvärden

4.1 Den kommunala planprocessen

Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) är den lag som reglerar planläggningen av mark, vatten och byggande i Sverige. Enligt 1 kap. 1 § PBL är syftet med lagen att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar miljö. Lagen innehåller regler för hur planprocessen ska gå till samt om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas. Lagen innehåller regler om de olika planformerna regionplan, översiktsplan, detaljplan och områdesbestämmelser samt regler om tillstånd vid åtgärder som bygglov, marklov och rivningslov.³²

4.1.1 Det kommunala planmonopolet

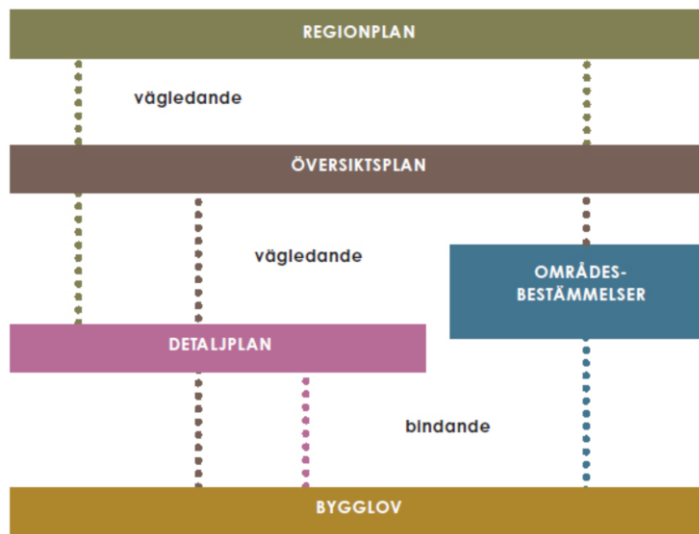
Det kommunala planmonopolet finns lagstadgat i 1 kap. 2 § PBL som säger att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Planmonopolet innebär en ensamrätt för kommuner att bestämma om planläggning ska komma till stånd eller inte. Det är upp till kommunen att anta planer och göra de lämplighetsbedömningar som krävs. Paragrafen innebär således inte en total frihet, utan bedömningarna ska göras utifrån de allmänna intressen som anges i PBL och de hänvisningar som finns till annan lag. I vissa undantagsfall kan även regeringen genom ett så kallat planföreläggande tvinga en kommun att upprätta en detaljplan.³³

4.1.2 Plansystemet

Plansystemet i PBL är uppbyggt med en planering på flera nivåer, vilket kan åskådliggöras med figur 1 nedan.

³² Bertil Bengtsson. *Speciell fastighetsrätt: Miljöbalken*. 12:1; Uppsala: Iustus. 2018. s. 46.

³³ Kristina Adolfsson & Sven Boberg. *Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL*. Tredje upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2019. s. 19.



Figur 1. Plannivåerna i PBL³⁴

Regionplan

Regional fysisk planering ska ske i Stockholms län, i Skåne län och i Hallands län. Avsikten är att fler län ska följa efter. En regionplan ska ange riktlinjer för lokalisering av bebyggelse samt byggnadsverk och grunddragen för användningen av mark- och vattenområden som är av betydelse för länet. Regionplanen är inte bindande utan ska endast ge vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser.³⁵ Planen ska belysa frågor av betydelse för den fysiska miljön som har konsekvenser för flera kommuner och regioner.³⁶

Översiktsplan

Varje kommun ska ha en heltäckande översiktsplan. Översiktsplanen ska innehålla bland annat mål och riktlinjer för den avsedda mark- och vattenanvändningen samt hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Vidare ska anges hur det långsiktiga behovet av bostäder ska tillgodoses och hur olika mål och planer ska samordnas. Översiktsplanen innehåller de avvägningar som gjorts mellan allmänna och enskilda intressen. Inte heller översiktsplanen är bindande utan även denna är avsedd att vara ett vägledande beslutsunderlag vid framtagande av detaljplaner och beslut om

³⁴ Adolfsson & Boberg. *Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL*. s. 24.

³⁵ Adolfsson & Boberg. *Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL*. s. 24.

³⁶ Bengtsson. *Speciell fastighetsrätt: Miljöbalken*. s. 47.

bygglov. Översiktsplanen är främst en planläggning på lång sikt vilken vidare kan ändras och fördjupas för vissa delområden.³⁷

Detaljplan

En detaljplan används av kommuner för att mer ingående reglera mark- och vattenanvändningen för ett begränsat område.³⁸ I vissa fall finns det krav i PBL på detaljplanläggning, kommunen är emellertid inte skyldig att göra en detaljplan. Syftet med detaljplanekravet är att kommunen ska pröva lämpligheten. Plankravet aktualiseras bland annat om åtgärden innebär ny sammanhållen bebyggelse eller vid större förändringar av den pågående markanvändningen.³⁹ Bestämmelserna i en detaljplan är bindande. Det innebär att planen medför rätt att bygga i enlighet med planbestämmelserna under den angivna genomförandetiden, vilken kan sträcka sig mellan 5 och 15 år. Skulle bygglov för byggnation i enlighet med planen nekas har fastighetsägaren i vissa fall rätt till ersättning.⁴⁰

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser är en mindre ingående plannivå som kan användas av kommuner i syfte att göra översiktsplanens riktlinjer bindande inom ett begränsat område som inte är detaljplanlagt. Områdesbestämmelser skiljer sig från detaljplaner på så sätt att endast ett begränsat antal frågor kan regleras och de ger ingen byggrätt.⁴¹ I praktiken har kommuners användning av områdesbestämmelser visat sig vara begränsad.⁴²

4.2 Plannytta och planskada

En plans genomförande kan ge upphov till skador som inte har direkt att göra med att mark avstås, så kallade planskador. Det kan handla om skador i form av att byggrätten på en fastighet sänks eller buller och andra störningar till följd av planens genomförande. På motsvarande sätt kan en detaljplan till exempel leda till en utökad byggrätt och således till fördelar som ökar fastighetens värde, så kallade plannyttor. En

Adolfsson & Boberg. *Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL*. s. 25.

³⁸ Adolfsson & Boberg. *Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL*. s. 25.

³⁹ Boverket (2021). *Detaljplanekravet*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/detaljplanekravet/> (2023-06-08).

⁴⁰ Adolfsson & Boberg. *Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL*. s. 25.

⁴¹ Bengtsson. *Speciell fastighetsrätt: Miljöbalken*. s. 47.

⁴² Adolfsson & Boberg. *Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL*. s. 25.

grundprincip i byggnadslagstiftningen är att fastighetsägaren får tillgodogöra sig plannytta men tåla planskador utan kompensation.⁴³

4.2.1 Förhållandet mellan plannytta/skada och företagsnytta/skada

Beror skadorna på själva markåtkomstföretaget ska dessa bedömas enligt influensregeln som finns beskriven i kapitel 5 nedan. Förenklat kan det ses som att "vanliga" nytta kan tillgodoräknas medan "vanliga" skador får tålas av fastighetsägaren. Planläggning, inlösen av mark och utbyggnad av anläggningar utgör tillsammans sammanhängande aktiviteter som krävs för att uppnå en förändrad markanvändning. På grund av det täta sambandet mellan dessa aktiviteter kan det ibland vara svårt att avgöra var gränsen går mellan å ena sidan företagsskada samt planskada och andra sidan företagsnytta samt plannytta. Två frågor som vanligtvis blir aktuella att hantera vid förändring av markanvändning är de byggrättsförändringar som uppstår samt hur användningen av marken påverkar den berörda fastigheten. Förändring av byggrätt vid detaljplanläggning faller normalt in under planskada eller plannytta och påverkar inte ersättningen. Inte heller ändrad användning av mark i fall som rör gata, park etc beaktas då ersättningen bestäms. Det förklaras med att det normalt är fråga om plannytta eller att nyttan egentligen är en orts- och allmänvanlig företagsnytta och således blir utgången densamma. Är det istället fråga om skador som kan kopplas till trafiken på en gata är det en företagsskada som ersätts om störningen inte kan anses vara orts- och allmänvanlig.⁴⁴

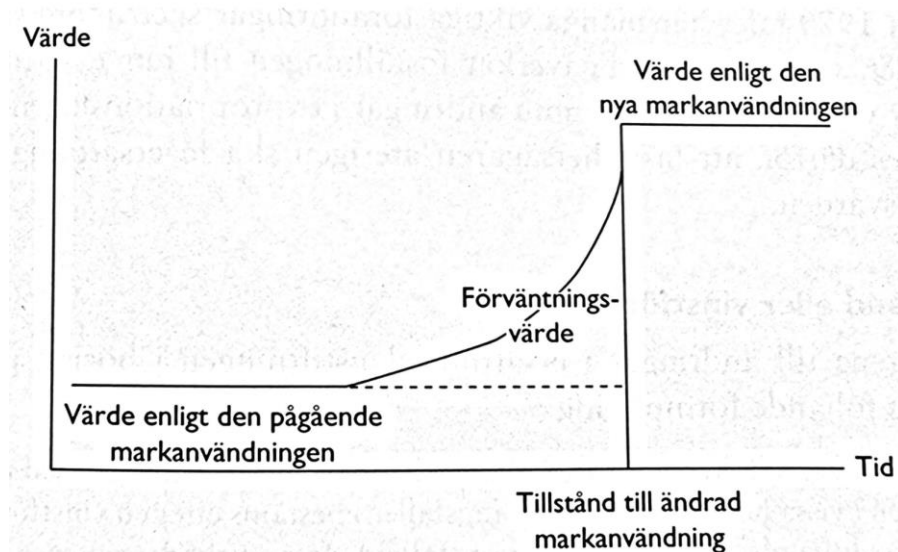
Frågan om vad som utgör en plannytta respektive företagsnytta blir aktuell när en exploatering för till exempel bebyggelse möjliggörs till följd av ett expropriationsföretag. I RH 2005:39, vilket finns beskrivet i detalj under avsnitt 7.2, ledde vägföretaget till att den berörda fastigheten kunde exploateras. Företagsnyttan drogs av från ersättningen för markintrånget. I målet diskuterades gränsdragningen mellan vad som skulle betraktas som en företagsnytta och vad som skulle ses som ett förväntningsvärde till följd av enbart den framtida planläggningen. HovR:s bedömning slutade i att båda nyttyperna förekom parallellt och att 50 % av värdestegringen kunde kopplas till vägföretaget och 50 % till detaljplanen, men konstaterade att denna uppdelning var långt ifrån entydig. Förhållandet mellan plannytta och företagsnytta kommer att beröras vidare under avsnitt 6.6.

⁴³ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 118.

⁴⁴ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 118 ff.

4.3 Förväntningsvärden

Förväntningsvärden kan beskrivas som den del av en fastighets marknadsvärde som beror på förhoppningar bland marknadens aktörer om att en framtida förändring av den tillåtna markanvändningen kommer att ske. Förändringarna kan till exempel ske genom att ny bebyggelse ska få uppföras genom detaljplan eller bygglov och leder till att fastighetens värde är högre än vad som kan motiveras med den pågående markanvändningen.⁴⁵ Utvecklingen av förväntningsvärden kan åskådliggöras med figur 2 nedan.



Figur 2. Utveckling av förväntningsvärden⁴⁶

I utgångsläget har marken ett värde utifrån den pågående markanvändningen. Det kan vara redan bebyggd mark eller jord- och skogsbruksmark. Då tanken föds att förändra markanvändningen uppstår förväntningsvärden, denna mark benämns råmark. Förväntningsvärdena skapas på osäkra bedömningar om framtiden och bygger på att ny bebyggelse kan komma att uppföras. Startskottet kan vara kommunala uttalanden om exploatering i översiktsplan eller genom planbesked och innebär att marknaden börjar förvänta sig en mer lönsam markanvändning.⁴⁷ Desto mer sannolikt det blir att exploateringen kan förverkligas desto större blir förväntningsvärdena. Då tillstånd, bygglov eller beslut om detaljplan, till den nya markanvändningen slutligen lämnas

⁴⁵ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 25.

⁴⁶ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 25.

⁴⁷ Kalbro & Lindgren. *Markexploatering*. s.154.

uppnår marken sitt slutliga värde enligt den nya markanvändningen.⁴⁸ Råmarken övergår då till råtomtmark.⁴⁹

4.3.1 Expropriation för tätbebyggelse

Vid expropriation för tätbebyggelse kan det vara svårt att bedöma vad som har orsakat en viss värdestegring. Det beror på att det finns många värdehöjandefaktorer som är sammanvävda med varandra. Expropriation för tätbebyggelse kan delas upp i två situationer, expropriation av sådan mark som tas i anspråk för tätbebyggelse för första gången och expropriation för sådan mark som redan är tätbebyggd. Värdet för mark som inte ännu varit tätbebyggd kan förenklat sägas bestå av två huvudsakliga faktorer, dels fastighetens förmåga att ge avkastning med nuvarande markanvändning och dels förväntningar om möjligheten att kunna exploatera fastigheten för tätbebyggelse. Den sistnämnda faktorn består av förväntningsvärden av spekulativ karaktär och beror till stor del på ortens allmänna expansion och insatser från det allmänna. Faktorer som spelar in är omkringliggande service, kommunikation och anläggningar.⁵⁰

Frågan är mer svårbedömd i de fall marken redan är tätbebyggd. Värdet beror då istället på tre huvudsakliga faktorer. Det grundläggande värdet genereras av användningen utifrån det nuvarande användningssättet. Till detta kommer värdet av möjligheten att förändra fastighetens användning i enlighet med gällande detaljplan, det vill säga plannyttan som beror på sådana faktorer som karaktäriseras av att de kan tillgodoräknas av markägaren.⁵¹ Vidare kan det finnas spekulativa förväntningsvärden som beror på förväntningar om planändringar som leder till en ändrad användning med en större avkastning. Dessa förväntningsvärden beror, likt situationen i ovan stycke, till stor del på insatser från det allmänna. Vissa värden kan dock kopplas till åtgärder från enskilt håll, exempelvis industrietableringar, även om det i all väsentlighet krävs medverkan från det allmänna sida. Det är vidare svårt att skilja den värdestegring som saknar samband med den väntade tätbebyggelsen från den som emellertid har det.⁵²

⁴⁸ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 25.

⁴⁹ Kalbro & Lindgren. *Markexploatering*. s.154.

⁵⁰ Prop. 1971:122, s.179.

⁵¹ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 118.

⁵² Prop. 1971:122, s.179 ff.

5 Influensregeln

5.1 Bakgrund till influensregeln

År 1971 gjordes en reform som innebar förändringar i reglerna kring hur ett exproprierande företag inverkar på en fastighets värdeförändring, och därmed hur ersättningen skulle bestämmas. Tidigare lagstiftning grundade sig i att ersättning skulle bestämmas utan hänsyn till sådan värdeförändring som det exproprierande företaget hade, endast till följd av att expropriationen genomfördes eller att det avsedda ändamålet genomfördes. Detta innebar i praktiken att det tydligt skulle gå att härleda företagsskadan eller företagsnyttan till det expropriationsföretaget och att det enbart var expropriationen i sig som gav den värdehöjande eller värdeminskande effekten. Detta gav upphov till mycket svårtolkade situationer där det blev svårt att avgöra om det enbart var expropriationen som gav en värdeförändring eller om det även förelåg andra orsaker till värdeförändringen såsom till exempel planläggning eller den allmänna prisutvecklingen i orten. Reformen ledde till att utformningen av den så kallade influensregeln, 4 kap. 2 § ExL. Även 2010 gjordes förändringar i lagstiftningen som berörde influensregeln. De nya reglerna innebar att toleransavdraget inte längre skulle tillämpas vid ersättning enligt 4 kap. 2 § ExL.⁵³

5.2 Nuvarande influensregeln i 4 kap. 2 § ExL

I samband med att en fastighet exproprieras kan det uppstå värdeminskande eller värdehöjande effekter på fastigheten i fråga. Buller, ljud och utsläpp är vanligt förekommande exempel på effekter som har en negativ värdepåverkan, en företagsskada. Företagsnytta, som innebär en positiv influens på fastighetens marknadsvärde, kan till exempel vara att vägskommunikationerna blir bättre eller att en ö som tidigare endast hade färjeförbindelse istället får en bro. Grundprincipen i den nuvarande influensregeln i 4 kap 2 § ExL innebär att om ett exproprierande företag i samband med exproprieringen har en värdehöjande eller värdeminskande effekt på fastigheten i fråga ska ersättningen baseras på ett grundval av det marknadsvärde fastigheten haft om sådan inverkan inte förekommit.⁵⁴ Av lagtexten framgår det dock att detta endast gäller om värdeförändringen är skälig i förhållande till vad som är orts- eller allmänvanligt. Detta innebär att en fastighetsägare som får sin fastighet exproprierad har rätt att tillgodoräkna sig marknadsvärdeökningar som är "ortsvanliga" eller "allmänvanliga" och någon reducering på intrångsersättningen ska inte göras. Om däremot nyttan som uppstår inte är orts- eller allmänvanlig har exproprianden rätt att

⁵³ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Bakgrund.

⁵⁴ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Bakgrund.

göra avdrag med motsvarande belopp på ersättningen. Motsvarande regler gäller vid företagsskador, orts- och allmänvanliga företagsskador ersätts inte till skillnad från skador som inte är orts- eller allmänvanliga.⁵⁵

Influensregeln innebär att den grundläggande principen i ExL att det är marknadsvärdeminskningen som ska ersättas frångås. Inverkan som expropriationsföretaget har på fastighetsvärdet kan avse både en positiv influens (företagsnytta) och en negativ influens (företagsskada). Utöver rekvisiten om orts- och allmänvanlighet ska dessutom väsentlighetsrekvisitet prövas. Detta innebär att det prövas om värdeinverkan är bagatellartad, det vill säga att det har en liten betydelse. Om en värdeinfluens är av liten betydelse, såväl positiv som negativ, ska influensen alltid beaktas vilket i praktiken innebär att fastighetsägaren alltid får tåla bagatellartade negativa influenser men tillgodoräkna sig bagatellartade positiva influenser.⁵⁶ Rekvisitet grundar sig i att enkelt kunna hantera fall där företagsskadan eller företagsnyttan är av liten betydelse i förhållande till intrånget. Kraven för att en värdeförändring ska anses vara bagatellartad är lågt ställd, således har rekvisitet i praktiken ingen större betydelse. Slutligen görs det även en skälighetsbedömning vid fråga om företagsnytta och företagsskada. Om det är skäligt kan alltså en företagsskada ersättas eller ersättningen reduceras till följd av en företagsnytta även om värdeförändringen är att betrakta som "vanlig".⁵⁷

Bestämmelserna i 4 kap. 2 § ExL bygger till stor del på lagstiftningen kring ersättning för miljöskador som återfinns i 32 kap. 1 § miljöbalken (MB). I 32 kap. 1 § MB regleras vad som krävs för att en fastighetsägare ska ha rätt till ersättning för miljöskada, och rekvisit som orts- och allmänvanlighet appliceras även i fråga om ersättning för miljöskada. Miljöskada och företagsskada är principiellt samma typ av skada, med skillnaden att mark inte tas i anspråk vid miljöskada, se avsnitt 5.2.3. Det finns vissa mindre skillnader mellan paragrafen i ExL kontra MB, men i förarbetena till de nya ersättningsbestämmelserna i ExL konstateras det att dessa skillnader är marginella och att praxis som utbildats för respektive bestämmelse får anses gälla även för den andra.⁵⁸ Prövningsprocessen för om en företagsnytta eller företagsskada föreligger prövas därmed på samma sätt i 4 kap. 2 § ExL som för miljöskada i 32 kap. 1 § MB.⁵⁹ I den

⁵⁵ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 85.

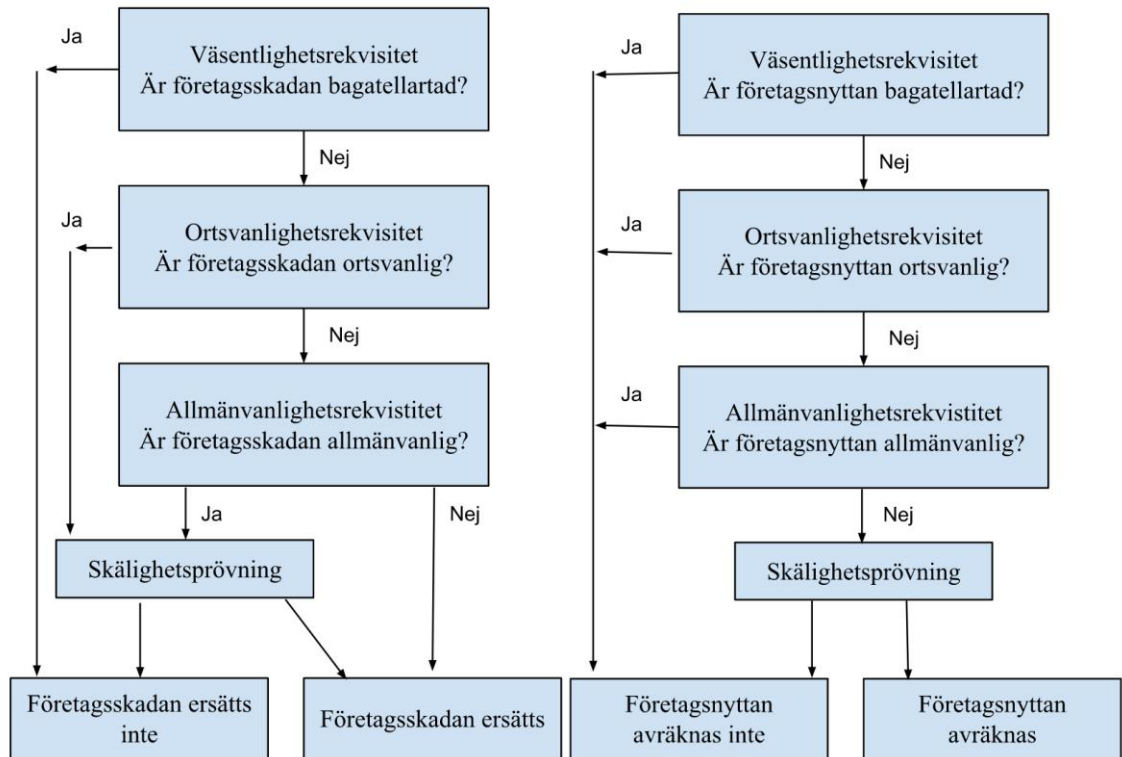
⁵⁶ SOU 2008:99, s. 254.

⁵⁷ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 85.

⁵⁸ SOU 2008:99, s.259.

⁵⁹ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 85.

vänstra delen av figur 3 nedan redovisas hur prövningsprocessen ser ut för företagsskada respektive miljöskada enligt MB och i högra delen redovisas hur prövningen görs för företagsnytta.



Figur 3. Prövningsprocessen för företagsskada och företagsnytta.⁶⁰

5.2.1 Företagsbegreppet

För att kunna göra en rationell prövning av företagsskador och företagsnyttor enligt influensregeln i 4 kap. 2 § ExL blir en central fråga i sammanhanget vad som avses med “företaget”. Lagtexten anger att det är företagets värdepåverkan som ska prövas, det vill säga det som ska prövas är de ibland skilda och ibland sammanhängande värdeeffekterna som uppstår i samband med expropriationen.⁶¹ Begreppet “företag” i sammanhanget kring influensregeln finns inte definierat i lagtexten. Det framgår däremot av rättstillämpningen att det är verksamheten som ska bedrivas på den exproprierade fastigheten eller del av fastigheten som är det som ska beaktas vid prövning av företagsskada och företagsnytta. Detta innebär att begreppet “företag” kan

⁶⁰ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 90; s. 86.

⁶¹ SOU 2008:99, s. 279.

likställas med expropriationsändamålet, där även verksamheten som ska bedrivas anses utgöra en del av företaget.⁶² Om en fastighet exproprieras för väg är det således vägen med trafik som utgör företaget, om en fastighets exproprieras för tätbebyggelse är det tätbebyggelsen som utgör företaget och så vidare. Det råder stora meningsskiljaktigheter kring vad som kan rymmas inom företagsbegreppet, detta diskuteras bland annat vidare i avsnitt 6.6.

5.2.2 Företagsskada

Som tidigare nämnt kan ett exproprierande företag ha såväl positiva som negativa influenser på marknadsvärdet. De negativa influenserna kallas för företagsskada, och innebär att företaget utöver intrånget även ger upphov till en marknadsvärdeminskning på restfastigheten. Ett exempel på en företagsskada kan vara att en fastighet med jakträtt delvis exproprieras till följd av att en ny motorväg dras fram. Utöver markintrånget kan vägen även ge upphov till att barriäreffekter, begränsade skjutriktningar och liknande inskränkningar påverkar jaktvärdet på fastigheten. Bedömningen om det är fråga om skada som ersätts enligt 4 kap. 1 § ExL eller en företagsskada som ersätts enligt 4 kap. 2 § ExL kan uttryckas såsom att om en skada som sådan även kan drabba fastigheter vars mark inte tas i anspråk, är det rimligen inte markavståendet som orsakar skadan och en företagsskada har därmed uppstått.⁶³

Huvudregeln är utformad på ett sådant sätt att företagsskador vanligtvis ska ersättas, det vill säga att fastighetsägaren har rätt till ytterligare ersättning utöver intrångsersättningen. I praktiken ska därför hänsyn inte tas till den uppkomna företagsskadan när ersättningsbeloppet bestäms. Detta innebär att värdet före expropriationen ska bestämmas utan hänsyn till företagsskadan, medan värdet efter ska ta hänsyn till företagsskadan. Differensen i värdena är det som utgör grund för ersättningsbeloppet och på så sätt ersätts fastighetsägaren även för den skada företaget har orsakat. Grunderna för att ersättningen ska bestämmas enligt huvudregeln är fortfarande att rekvisiten kring vanlighet, väsentlighet och skälighet är uppfyllda. Företagsskadan ska således vara "ovanlig" i förhållande till de rådande förhållandena på orten samt inte vara en skada att betrakta som en allmänvanlig skada. Vidare ska skadan inte vara bagatellartad eller ersättningen oskälig. Prövningen kring vanlighet görs, som nämnts, på motsvarande sätt som i 32 kap. MB.⁶⁴

⁶² Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsbegreppet.

⁶³ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 84.

⁶⁴ SOU 2008:99, s. 280.

Undantag från huvudregeln ska göras om skadan är att betrakta som en orts- eller allmänvanlig skada som skäligen får tålas. På motsatt sätt ska då ersättningen bestämmas utifrån att såväl “värdet före” och “värdet efter” värderas med hänsyn till företagsskadan. Således kommer någon ersättning för företagsskadan ej att utgå. Undantag från huvudregeln ska även göras om skadans storlek är av oväsentlig storlek, en sådan skada får fastighetsägaren tåla.⁶⁵

5.2.3 Miljöskada

Negativa influenser som ett företag har när de exproprierar mark kan givetvis ha en inverkan även på närliggande fastigheter som inte berörs av ett direkt ianspråktagande av mark, sådana skador benämns miljöskador. Vid en ny genomfartsväg påverkas inte enbart fastigheten där vägen läggs, utan även närliggande fastigheter drabbas av imissioner, buller etc. Till skillnad från företagsskador är detta inte skador som kan ersättas enligt ExL men möjlighet finns fortfarande för fastighetsägarna att få ersättning för skadorna. För att få ersättning för miljöskador måste fastighetsägaren väcka talan om ersättning enligt 32 kap. MB.⁶⁶

Enligt 32 kap. 1 § första stycket MB ska skadestånd betalas för personskador, saksador och förmögenhetsskador som en verksamhet orsakat sin omgivning. Vidare anger paragrafen att skadestånd endast ska betalas om skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållande på orten eller att skadan kan anses vara allmänvanlig. En verksamhet på en fastighet kan vara användning av mark, en byggnad eller en anläggning som kan störa omgivningen. I många fall är det således ofta en fastighetsägare som orsakar skadorna, men som det inledande exemplet antyder kan det även vara en nyttjanderättshavare (eller expropriand) som orkar den uppkomna skadan.⁶⁷ Lydelsen i tredje stycket kan tolkas på ett motsvarande sätt som 4 kap. 2 § ExL. I praktiken innebär detta, i enlighet med bestämmelserna i ExL, att det ersättningsgilla beloppet bestäms utifrån marknadsvärdet före och efter störningen. Undantag görs om störningen är att betrakta som orts- eller allmänvanlig. Likt nämnt tidigare finns det tydliga kopplingar mellan ersättningsbedömningarna i ExL 4 kap. och MB 32 kap. De stora skillnaderna är processuella frågor, det vill säga tillvägagångssättet för att få ersättning för skadorna eller störningarna. I ersättningsfall enligt MB avgörs inte frågan om ersättning direkt utan markägaren i fråga behöver

⁶⁵ SOU 2008:99, s. 280.

⁶⁶ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 83.

⁶⁷ Bengt Bengtsson, Ulf Bjällås, Stefan Rubenson & Rolf Strömberg. *Miljöbalken: En kommentar*. 32 kap. 1 §, Första stycket. JUNO, 2022.

driva och initiera processen i allmän domstol.⁶⁸ En grundläggande genomgång av rekvisiten kring väsentlighet och ort- och allmänvanlighet återfinns i avsnitt 5.3.

5.2.4 Värdestegringsexpropriation

Paragrafen i 2 kap. 11 § ExL möjliggör rätt att exproprieras en fastighet om den väsentligt kommer stiga i värde i samband med en annan offentlig investering, men under förutsättningen att det är skäligt med hänsyn till kostnaderna för åtgärderna och till övriga omständigheter. Skälighetsbedömningen leder till att expropriation inte kan ske enbart av en fastighet om värdestegringen också omfattar flertalet omkringliggande fastigheter. Rätten gäller endast då staten, kommun, region eller kommunalförbund ska utföra byggnads- eller anläggningsåtgärder som kan föranleda expropriation för något av expropriationsändamålen i 2 kap. ExL. Ett exempel på när värdestegringsexpropriation skulle kunna bli aktuellt är då en bro byggs mellan fastlandet och en ö eller när en kommun själv uppför en centrumbebyggelse. Detta är åtgärder som leder till att värdet av intilliggande fastigheter ökar.⁶⁹

Expropriationen kan ske redan innan åtgärden utförs. Det förutsätter emellertid att det står klart att åtgärden verkligen kommer genomföras samt att exproprianden kan redovisa dess omfattning för att tillståndsprövningen ska kunna bygga på en säker uppfattning om effekten på omkringliggande mark. Vidare gäller att om byggnads- eller anläggningsåtgärden har startats får värdestegringsexpropriation inte utövas.⁷⁰ Värdestegringsexpropriation har aldrig varit föremål för prövning av regeringen. Detta förutsågs emellertid av lagstiftaren som i förarbetena menade att lagregeln genom sin existens främst får en betydelse vid förhandlingar mellan det allmänna och fastighetsägare. Genom "hot" om expropriation bör det allmänna kunna erhålla ersättning för markvärdestegringen som beräknas uppstå. Fastighetsägaren undviker då expropriation genom att frivilligt ersätta samhället för den marknadsvärdestegring som samhället bidrar till.⁷¹ Bestämmelsens räckvidd torde ha begränsats av presumptionsregelns upphävande. Den värdestegring som ligger inom paragrafens tillämpningsområde är densamma som för företagsnytta i influensregeln. Det är således

⁶⁸ Bengtsson, Bjällås, Rubenson & Strömberg. *Miljöbalken: En kommentar*. 32 kap. 1 §, Tredje stycket.

⁶⁹ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 2 kap. 11 §, Värdestegring.

⁷⁰ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 2 kap. 11 §, Värdestegring.

⁷¹ Prop. 1971:122, s.164.

numera inte längre aktuellt att bedöma allmänna förväntningsvärden, vilka ska tillfalla fastighetsägaren.⁷²

5.2.5 Företagsnytta

Influensregeln hanterar likt tidigare nämnt både marknadsvärdeminskningar och marknadsvärdeökningar som ett företag har på en fastighet. Enkelt kan företagsnytta förklaras som en positiv effekt av expropriationsföretaget som leder till att restfastigheten, efter expropriationen, får en nytta i form av värdestegring som den inte hade innan expropriationen. Detta kan till exempel vara att en fastighet som tidigare haft mycket dåliga vägkommunikationer men nu har en direktanslutning till det allmänna trafiknätet. I kapitlet om företagsskada klargjordes det att huvudregeln är att företagsskador ersätts, men att undantag görs i specifika fall. När det gäller motsatsen till företagsskada, företagsnytta, är principen densamma men resultatet av vanlighetsprövningen blir omvänt. Huvudregeln är därmed att en fastighetsägare får avdrag på ersättning för företagsnyttor men undantag från detta görs om det går att bevisa att företagsnyttan är bagatellartad, ortsvanlig eller allmänvanlig.⁷³

Lagstiftningen att influensregeln utöver företagsskada även ska omfatta företagsnytta grundas i att det inte anses skäligt att en expropriand ska behöva betala ersättning utan avdrag för värdehöjande effekter som expropriationen bidrar till.⁷⁴ Den nu borttagna presumtionsregeln hanterade värdehöjande effekter i form av förväntningsvärden på en fastighet medan influensregeln har en direkt koppling till verksamheten och dess värdepåverkan. Precis som i fallet med företagsskador krävs det därför att en grundläggande bedömning görs för att svara på om den uppkomna nyttan är att betrakta som väsentlig, ortsvanlig eller allmänvanlig.

Det första som ska bedömas gällande företagsnytta är om nyttan är bagatellartad. Gällande företagsskador konstaterades det att fastighetsägare får tåla mindre skador som kan anses oväsentliga. På motsvarande sätt har en fastighetsägare rätt att tillgodoräkna sig företagsnyttor av mindre storlek, och något avdrag på ersättningen ska därmed inte göras. Om en nytta som uppstår är att betrakta som oväsentlig aktualiseras inte vanlighetsrekvisiten. Om en företagsnytta är av större dignitet görs det i nästa steg en vanlighetsprövning som avgör om exproprianden har rätt att göra avdrag på ersättningen eller inte. Om en företagsnytta är av sådan karaktär att den kan betraktas

⁷² Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 2 kap. 11 §, Värdestegring.

⁷³ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 89.

⁷⁴ Kalbro & Lindgren. *Markexploatering*. s. 111.

som “vanlig” med hänsyn till förhållandena i omgivningen eller i allmänhet bör fastighetsägaren kunna tillgodoräkna sig nyttan. I praktiken innebär detta att om en nytta som inte bara höjer värdet på den exproprierade fastigheten utan även närliggande fastigheter är det rimligt att fastighetsägaren får tillgodoräkna sig nyttan. Om detta inte görs och ersättningen istället reduceras får den exproprierade fastigheten “bära” kostnaderna för nyttan samtidigt som närliggande fastigheter kan tillgodogöra sig den. Om nyttan däremot endast gynnar den exproprierade fastigheten ses nyttan som “ovanlig” och det är då mer skäligt att räkna av den nytta som uppstår på grund av företaget.⁷⁵

I samband med lagändringarna i ExL 2010 gjordes en översyn av ersättningsbestämmelserna. I översynen granskades bland annat influensregeln och således också begreppet företagsnytta. Utredningen vägde fördelarna mot nackdelarna med möjligheten att även tillämpa företagsnytta inom 4 kap. 2 § ExL och föreslog slutligen att “nyttodelen” av influensregeln skulle upphävas.⁷⁶ Ett huvudargument för att ändra bestämmelserna kring “nyttodelen” grundar sig i att ersättningsavdrag för företagsnytta som rör naturalster inom fastigheten (grus, berg, torv etc) ska kunna göras. En expropriering kan idag leda till att tvångsförvärvet gör det möjligt för exproprianden att utvinna och exploatera täkter (som vanligtvis är tillståndspliktiga för annat än husbehov). Detta är en särskild typ av företagsnytta som ifrågasätts av utredningen på så sätt att det kan anses stötande att göra avdrag för tillståndspliktig verksamhet som i framtiden eventuellt hade kunnat tillåtas. Trots att täkten inte är möjlig att exploatera idag, är den eventuellt möjlig att exploatera vid en ny tillståndsprövning i framtiden.⁷⁷ Denna typ av företagsnytta har prövats i Svea hovrätts dom 2003-08-29 i mål nr. T 5501–01. Detta sammanfattas i avsnitt 7.6.

Det som utredningen lyfter upp som argument för att “nyttodelen” av influensregeln ska bestå grundar sig framför allt i att det traditionellt sett har ansetts skäligt att den exproprierande inte ska utge ersättning för nyttor som denne själv har tillskapat. Historiskt sett har företagsnyttodelen av influensregeln ofta berört en avvägning mellan det allmänna och det enskilda men det ska poängteras att relationen mellan olika intressenter likaväl kan vara enskilda intressenter som exproprierar eller kommun som exproprieras. Om en privat verksamhet exproprierar en fastighet som ägs av en annan

⁷⁵ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsnytta.

⁷⁶ SOU 2008:99, s. 307.

⁷⁷ SOU 2008:99, s. 306.

privat aktör anses det av utredningen att det är orimligt att exproprianden ska utge en högre ersättning samtidigt som den andra aktören kan åtnjuta ekonomiska fördelar.⁷⁸

Inför 2010 års lagändring lämnade regeringen in en proposition med avsedda förändringar i ExL:s ersättningsbestämmelser till riksdagen.⁷⁹ I propositionen tar även regeringen ståndpunkt i frågan om influensregeln och till den kopplade bestämmelser om företagsskada och företagsnytta. Regeringen konstaterar inledningsvis att influensregeln är utformad på ett sådant sätt att regleringen är densamma beträffande både företagsnytta och företagsskada.⁸⁰ Utredningen (SOU 2008:99) föreslog som tidigare nämnt att delen om företagsnytta i influensregeln skulle upphävas. Mot förslaget kom det invändningar från en del remissinstanser som fortsatt hävdar att det inte är rimligt att exproprianden ska ersätta sådan värdeökningen som de bidragit till. Regeringen instämmer att det finns grund för detta argument men gör en egen avvägning kring fördelarna och nackdelarna med företagsnyttodelen i influensregeln.⁸¹ Regeringens grundläggande utgångspunkt i resonemanget är att fastighetsägare som får sin fastighet exproprierad inte ska hamna i ett sämre ekonomiskt läge än närliggande fastigheter som kan tillgodoräkna sig en nytta genom en försäljning av dennes fastighet. Frågan är då om den nuvarande influensregeln är utformad på ett sådant sätt att denna orättvisa inte kan realiseras i verkligheten samt om de nuvarande reglerna kompenserar fastighetsägarna på ett godtagbart sätt.⁸²

Regeringen delar upp resonemanget i två typfall, ett där företagsnyttan är orts- eller allmänvanlig och ett där företagsnyttan inte är orts- eller allmänvanlig. I fallet där en företagsnytta är orts- eller allmänvanlig bedömer regeringen att rättstillämpningen har skett på ett sådant sätt som gör att fastighetsägarna får tillgodogöra sig nyttan – helt i enlighet med lagstiftarens intentioner med regleringen. Detta kan till exempel vara en utbyggnad av gatunätet som gynnar flera fastighetsägare i en ort. En sådan företagsnytta är ortsvanlig och en avräkning på ersättningen hade försatt den exproprierande fastighetsägaren i ett sämre ekonomiskt läge än övriga, närliggande fastighetsägare. I den andra typfallet, när en företagsnytta uppkommer som inte är att betrakta som orts- eller allmänvanlig betalas inte ersättning ut för den uppkomna nyttan som exproprianden har bidragit till. Att nyttan inte är att betrakta som en orts- eller allmänvanlig nytta innebär i praktiken att närliggande fastigheter inte har fått en

⁷⁸ SOU 2008:99, s. 304.

⁷⁹ Prop. 2009/10:162, s. 1.

⁸⁰ Prop. 2009/10:162, s. 62.

⁸¹ Prop. 2009/10:162, s. 63.

⁸² Prop. 2009/10:162, s. 63.

värdehöjande effekt av åtgärden. Den som får sin fastighet exproprierad försätts därmed inte i ett sämre ekonomiskt läge än närliggande fastigheter.⁸³

Sammanfattningsvis konstaterar regeringen att lagstiftningen möjliggör att fastighetsägare kompenseras på ett godtagbart sätt och det finns därmed ingen anledning att förändra den befintliga lagstiftningen. Lagstiftningens utformning överlämnar en stor del av tolkningen till rättstillämpningen. Detta ser regeringen som positivt i fråga om företagsnytta. På detta sätt kan influensregeln i fråga om företagsnytta användas på ett flexibelt sätt och anpassas efter varje enskilt fall.⁸⁴

5.2.6 Orsakssambandet mellan företaget och influensen

Uppskattningen av en skada vid expropriation skiljer sig inte nämnvärt från annan skadeuppskattning. Det finns många likheter mellan bestämmandet av ersättning vid expropriation och bestämmandet inom skadeståndsrätten. Det får således anses som allmänt vedertaget att bedömningen lutar sig mot skadeståndsrätten vid fastställandet av expropriationsersättningen. Expropriationslagstiftningen och skadeståndsrätten är emellertid två skilda regelverk men det finns flera, inom skadeståndsrätten, vedertagna ersättningsrättsliga principer som är gemensamma för de båda områdena. Ett exempel på en sådan grundsats är kravet på adekvat orsakssammanhang mellan den skadegörande handling, det vill säga expropriationen, och skadan. Det innebär vidare att det vid tillämpandet av influensregeln måste finnas ett orsakssamband (kausalitet) mellan företaget och influensen på fastighetens marknadsvärde. Värdeförändringen ska således helt eller delvis ha uppstått på grund av företaget.⁸⁵ I många fall är orsakssambandet mellan influensen och värdestegringen självklart, till exempel vid bullerstörningar eller förbättrade kommunikationer till följd av anläggandet av en ny väg.⁸⁶ Problem kan dock uppstå i de fall då flera händelser har samverkat vid uppkomsten av företagsskador och företagsnyttor, jämför RH 2005:39 under avsnitt 7.2.

5.2.7 Bevisbördan

I samband med tillkomsten av ExL fastslogs att samma allmänna bevisbörderegler som tillämpas inom skadeståndsrätten ska användas även inom expropriationsrätten. Det innebär i princip att den skadelidande är den som ska bevisa både att en skada har

⁸³ Prop. 2009/10:162, s. 64.

⁸⁴ Prop. 2009/10:162, s. 64.

⁸⁵ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, En skadeståndsrättslig parallell.

⁸⁶ Se exempelvis NJA 2003 s. 619 och fall V 91:18.

inträffat och skadans storlek. Hur högt beviskrav som ställs beror vidare på flera olika faktorer, bland annat sakägarens ställning och dess möjlighet till att ta fram bevismaterial. Vidare har domstolen en skyldighet att se till att parterna lägger fram den bevisning som krävs med hänsyn till målets karaktär. Är skadan av sådan beskaffenhet att det inte är möjligt att komma fram till ett bestämt marknadsvärde åligger det domstolen att enligt 35 kap. 5 § rättegångsbalken (RB) uppskatta skadan till ett skäligt belopp. Ersättningen får emellertid aldrig bestämmas till ett belopp som är högre än vad den ersättningsberättigade begärt eller ett belopp som understiger det som erbjuds av den exproprierande.⁸⁷ I NJA 1999 s. 385 ("Dalarömålet"), som rörde ersättning för miljöskada (jämför 4 kap. 2 § ExL), uttalade HD sig om bevisbördan vid tillämpningen av influensregeln. Enligt HD låg det på fastighetsägarna att visa vilka störningar som hade förekommit och vilken skada som hade uppstått medan det på skadevällaren ankom att visa att en störning var orts- eller allmänvanlig.⁸⁸

5.3 Rekvisit i influensregeln

Som tidigare nämnt finns en del rekvisit i 4 kap. 2 § ExL för att influensregeln ska kunna tillämpas. Nedan följer en grundlig genomgång av rekvisiten i paragrafen. Dessa är väsentlighetsrekvisitet samt orts- och allmänvanlighetsrekvisitet. Vidare följer även en skälighetsbedömning samt en bedömning om skadan/nyttan är av sådan dignitet att den är ersättningsgill respektive avdragsgill, en prövning om kvalifikationsgränsen är uppnådd.

5.3.1 Väsentlighetsrekvisitet

Av 4 kap. 2 § ExL framgår det att om en fastighetsägare får sin fastighet exproprierad har denne som huvudregel rätt till ersättning baserat på ett grundval där hänsyn inte tas till värdeförändrande effekter som exproprianden bidrar till. Av paragrafen framgår det dock att en skada eller nytta ska ha "*medfört en inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde*" för att paragrafen ska kunna appliceras. Detta rekvisit kallas vanligtvis för väsentlighetsrekvisitet och har till syfte att undanta mindre, bagatellartade skador eller nyttor som i praktiken inte har någon betydelse för parterna.⁸⁹ Bedömningen av "inverkan av någon betydelse" ska inte enbart utgå från den faktiska värdeförändringen en fastighet har, utan även hur stor skadan eller nyttan

⁸⁷ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Bevisbördan.

⁸⁸ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsskada.

⁸⁹ SOU 2008:99, s. 260.

är relativt fastighetens totala värde.⁹⁰ Ett skadebelopp som rent objektivt kan uppfattas litet måste därmed sättas i relation till fastighetens totala värde för att bedömningen om värdeförändringen är bagatellartad eller inte ska kunna göras. Väsentlighetsrekvisitet har i princip aldrig blivit prövat i praxis då det i många fall varit mer eller mindre uppenbart att skadorna inte är att betrakta som oväsentliga.⁹¹ Det fall som har en tydlig koppling till väsentlighetsrekvisitet är NJA 2000 s. 737. Fallet gällde ersättning till fastighetsägare på grund av minskat boendevärde i samband med att järnvägen till Arlanda byggdes. Skadorna som uppkom för fastighetsägarna beräknades till mellan 17 000–20 000 kr, en skada som HD inte ansåg vara bagatellartad.

5.3.2 Orts- och allmänvanlighetsrekvisitet

Av lagtexten i influensregeln 4 kap. 2 § ExL framgår det att om ett exproprierande företag medför en värdeförändring på fastighetens marknadsvärde, ska ersättning bestämmas till ett belopp där hänsyn inte tas till den uppkomna nyttan eller skadan. Detta gäller endast om det är *skäligt* med hänsyn till förhållande i orten eller i allmänhet. Detta rekvisit benämns ofta som vanlighetsrekvisitet och innebär att en bedömning måste göras om skadan/nyttan som uppstår kan anses vanlig förekommande på orten eller i allmänhet. Vanlighetsrekvisitet i influensregeln prövas på samma sätt om värdeförändringen avser en företagsskada eller en företagsnytta, men ger i de två fallen "omvänt" resultat beroende på om det är en skada eller nytta. Detta visas i figur 3 och innebär i praktiken att om en företagsskada är att betrakta som vanlig ersätts skadan inte (missgynnar den exproprierade), men om en företagsnytta anses vanlig har exproprianden inte rätt att göra avdrag på ersättningen (gynnar den exproprierade).⁹² Eftersom praxisen är mer uttömmande kring företagsskador (och miljöskador) kommer kapitlet fortsättningsvis utgå från att det är en företagsskada som uppstått.

Ortsvanliga skador innebär att någon ytterligare ersättningen inte ska utgå för en skada som inte anses värre än det som kan betraktas som vanligt på orten.⁹³ En ortsvanlig skada kan till exempel vara när en ny industrifabrik förläggs på en ort som sedan tidigare har flera industrier. En ytterligare fabrik påverkar därmed inte marknadsvärdet

⁹⁰ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsskada.

⁹¹ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsskada.

⁹² Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 89.

⁹³ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsskada.

på ett väsentligt sätt och en exproprierad fastighet har därmed inte rätt till ersättning. Det som utgör orten är fastighetens närmaste omgivning.⁹⁴ För att avgöra vad som utgör orten krävs det en bedömning i respektive fall, det är nämligen inte närmare angivet i förarbetena. Av praxis framgår det att orten kan omfatta olika stora geografiska områden beroende på förutsättningarna, bedömningen måste heller inte följa sammanhängande bebyggelse eller administrativa gränser.⁹⁵ I Dalarö-målet, NJA 1999 s. 385 prövar HD ortsvanlighetsrekvisitet i ett fall som bland annat rör trafikimmissioner till följd av en trafikled som byggdes genom ett tidigare relativt ostört område. En viktig fråga i målet blev hur begreppet "ort" skulle tolkas, och om det fanns möjligheter att dela upp en ort i mindre delområden. HD konstaterar i fallet att uppdelning av orter måste ske med stor försiktighet, då det troligtvis är möjligt att konstruera mindre delområden som tidigare inte utsatts för immissioner. Vidtas inte försiktighet i dessa fall finns det risk att ortsvanlighetsprövningen inte tillämpas på det sätt som lagstiftaren avsett. HD gör bedömningen att det i fallet finns skäl för att inte göra ortsvanlighetsprövningen på hela Dalarö, utan istället utgör "orten" en mindre del av Dalarö. Detta motiveras genom att den nya vägen kommer vara betydligt mer trafikerad än den väg som tidigare gick genom den berörda delen av Dalarö. Den nya vägen bidrar därför till en uppenbart ökad trafikmängd inom ett område som tidigare endast belastas av en 30-väg. Med hänsyn till detta är det rimligt att "orten" i målet endast ska utgöra ett mindre delområde. Med hänsyn till dessa förutsättningar bedömer HD även att skadan inte är att betrakta som ortsvanlig.⁹⁶

Rekvisitet kring allmänvanlighet avser till skillnad från ortsvanligheten istället skador eller störningar som mera allmänt kan förekomma i andra orter med jämförbara förhållanden. Ett exempel på en allmänvanlig skada kan till exempel vara att en industri förläggs i utkanten av en tätort eller att en motorväg dras igenom tidigare orörd natur.⁹⁷ Detta medför naturligtvis en skada på de berörda fastigheterna, men skadan är inte säregen i förhållande till andra orter. Viktigt att påpeka gällande allmänvanliga störningar är att inte enbart skadans art ska beaktas, utan även intensiteten och frekvensen. En mycket belastad motorväg ska bedömas på ett annat sätt än en motorväg med lägre trafikmängd. Att även intensiteten av den allmänvanliga skadan ska prövas

⁹⁴ SOU 2008:99, s. 261.

⁹⁵ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsskada.

⁹⁶ NJA 1999, s. 385.

⁹⁷ SOU 2008:99, s. 261.

kan tolkas som att en viss skada endast kan anses vara allmänvanlig upp till en viss nivå.⁹⁸

5.3.3 Skälighetsbedömning

Vid tillämpningen av ort- och allmänvanlighetsrekvisitet ska det även göras en skälighetsbedömning. Eftersom en skälighetsbedömning ska göras går det således inte att dra några exakta slutsatser kring hur mycket en fastighetsägare anses tåla. Framförallt innebär dock bedömningen att skador som anses vara Orts- eller allmänvanliga trots detta kan vara ersättningsberättigade skador.⁹⁹ Reglerna kring skälighetsbedömningen har även medfört att principen om ortsvanlighet och allmänvanlighet inte kan tillämpas i fall där den skadelidandes hälsa försämras. Det har i dessa fall inte bedömts rimligt att någon ska behöva tåla sådana olägenheter även om de anses vanliga på orten eller i allmänhet. Vid skälighetsbedömningen ska även hänsyn tas till vilken typ av skada det är och vem intrånget gynnar. Vid företagsskada som beror på samhällsnyttiga expropriationer såsom till exempel motorvägar får den skadelidande generellt tåla mer än i fall där verksamheten inte bidrar till lika stora samhällsnytta. Skälighetsbedömningen ska även omfatta en miljöaspekt, där hänsyn ska tas till att miljökadeeffekter som idag kan anses vara ofrånkomliga inte med säkerhet är det i framtiden. Slutligen ska även hänsyn tas till skadans storlek i relation till den skadelidande. En skada som ekonomiskt sett är kännbar för den skadelidande ska inte anses vara en skada som ska tålas. Vid bedömningen är det då givetvis viktigt att konstatera skadebeloppet samt ta hänsyn till den skadelidande är en privatperson, en juridisk person eller ett offentligt organ.¹⁰⁰

I det nämnda Dalarö-målet, NJA 1999 s. 385, konstaterade HD att de uppkomna skadorna inte var att betrakta som ortsvanliga. I domen följer sedan ett resonemang kring om de uppkomna skadorna är att betrakta som allmänvanliga. HD inleder resonemanget med att konstatera att den berörda utvecklingen som sker i Dalarö även kan uppvisas på andra jämförbara orter i Stockholms närhet. En upprustning och utveckling av trafiknätet är således inte unikt för Dalarö utan motsvarande processer sker på andra orter i närområdet. Enligt bullernivåutredningen som presenteras i målet klargör HD att bullerstörningarna som trafiken orsakar inte är onormalt stora, och de uppmätta nivåerna är jämförbara med nivåer som cirka 1,6 miljoner svenskar lever med. Med hänsyn till ovan förda resonemang ansåg HD därmed att den uppkomna

⁹⁸ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsskada.

⁹⁹ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsskada.

¹⁰⁰ SOU 2008:99, s. 263.

företagsskadan är en allmänvanlig skada. I domen följer sedan ett klagande kring att det trots att skadan är allmänvanlig inte är säkert att fastighetsägarna är skyldiga att tåla skadan utan ersättning. En skälighetsbedömning ska göras och där ska fler aspekter och omständigheter vägas in. En för fallet aktuell omständighet som ska vägas in är att Dalarö har en tämligen speciell karaktär där "vanliga" störningar kan ge större effekter än på andra platser. Icke tätortsnära orter likt Dalarö som dessutom ofta präglas av unika miljöer är ofta orter dit personer söker boende i en lugn och naturskön omgivning. HD väger sedan in en mängd olika förutsättningar som påverkar skälighetsbedömningen såsom till exempel estetiska störningar, att det finns ett begränsat ortsprismaterial och att det är en privat fastighetsägare som drabbas. Vid en sammanvägd bedömning med hänsyn till ovan motivering finner därmed HD att fastighetsägarna inte skäligen bör tåla hela skadan utan ersättning.¹⁰¹

5.3.4 Kvalifikationsgränsen

Fram tills år 2010 innehöll 32 kap. 1 § MB och 4 kap. 2 § ExL bestämmelsen om toleransavdrag. Regeln om toleransavdrag uttryckte att skadestånd respektive ersättning endast skulle betalas ut i den mån störningen inte skäligen borde tålas. Det innebar att det vid utbetalning av ersättning skulle göras ett avdrag för en viss självrisk vilken fastighetsägaren ansågs torde bära.¹⁰² Det huvudsakliga argumentet för borttagandet av toleransavdraget var att tillgodose fastighetsägaren intresse att ha rätt att få full kompensation för en ersättningsgill skada.¹⁰³ Det är nu fråga om en form av kvalifikationsgräns likt den i 32 kap. 1 § andra stycket MB som innebär att om störningen är mindre allvarlig utgår ingen ersättning och i övrigt ersätts skadan till fullo så snart den når över en viss nivå. Den praxis som finns rör lydelsen som gällde innan toleransavdraget borttagande men bör emellertid kunna användas som vägledning vid bedömning av den störning som den skadelidande får tåla.¹⁰⁴

I NJA 1999 s. 385 (Dalarömålet), som rörde störningar i form av trafikimmissioner och estetiska störningar av ett vägbygge, bedömdes toleransgränsen till 5 % av fastighetsvärdet. Samma bedömning gjordes i NJA 1977 s. 424 som gällde byggandet av Värmdöleden. Bedömningen av vad som skäligen bör tålas beror på vem som utsätts för skada, privatperson eller näringsidkare, samt om denna har anledning att räkna med

¹⁰¹ NJA 1999 s. 385.

¹⁰² Bengtsson, Bjällås, Rubenson & Strömberg. *Miljöbalken: En kommentar*. 32 kap. 1 §, Tredje stycket.

¹⁰³ Prop. 2009/10:162, s. 60 ff.

¹⁰⁴ Bengtsson, Bjällås, Rubenson & Strömberg. *Miljöbalken: En kommentar*. 32 kap. 1 §, Tredje stycket.

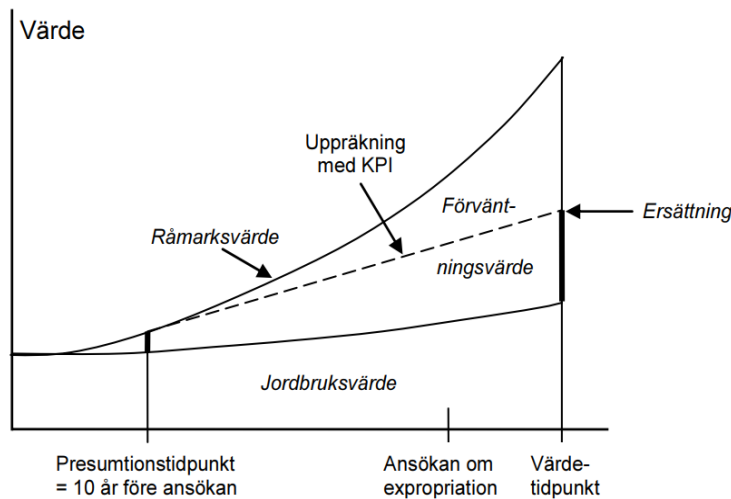
störningen.¹⁰⁵ I NJA 1988 s. 376, som rörde immissioner från en närbelägen kraftledning, ansåg HD att toleransavdraget skulle vara så högt som 7,5 %. HD motiverade självriskan med att den var skälig mot beaktande av områdets läge i närheten av ett industriområde på Hisingen i Göteborg. I NJA 2003 s. 619 (Åbergamålet), vilket finns beskrivet i avsnitt 7.3, gjordes ett avdrag om 2 %. Rättsfallet gällde jaktskador i samband med ett vägbygge och avdraget gjordes på det totala jaktvärdet och inte fastighetsvärdet. I Svea hovrätts dom 2004-10-13 i mål nr T31-02 gjorde HovR en bedömning i förhållande till företagsnytta. Målet gällde frågan om företagsnytta för förbättrade kommunikationer i samband med att en bro ersatte färjeförbindelsen mellan Frösön och Östersund. HovR fann att det är skäligt att fastighetsägare ska få tillgodogöra sig nyttor som inte överstiger 5 % eftersom de i praxis har ansetts fått tåla immissionsskador på cirka 5 % av fastighetsvärdet.

¹⁰⁵ Bengtsson, Bjällås, Rubenson & Strömberg. *Miljöbalken: En kommentar*. 32 kap. 1 §, Tredje stycket.

6 Presumtionsregeln

År 1971 infördes presumtionsregeln i ExL och användes till dess upphävande år 2010. Regeln innebar att en marknadsvärdeökning, som ansågs bero på förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt, av betydelse inte skulle ersättas. Detta gällde under förutsättningen att det inte var utrett att värdeökningen hade andra orsaker. Presumtionsregeln innebar således ett undantag från huvudregeln i 4 kap. 1 § ExL att ersättningen ska motsvara den exproprierade fastighetens marknadsvärde.¹⁰⁶ Regeln gällde till en början för kommuner som exproprierade mark för tätbebyggelseändamål och vid värdestegringsexpropriation. I ett steg att ytterligare dämpa marknadsvärdestegringen, samt eftersom expropriation görs för att tillgodose allmänna behov, utvidgades presumtionsregeln år 1972 till att avse samtliga expropriationsändamål och exproprianden.¹⁰⁷

Enligt presumtionsregeln skulle den del av fastighetens marknadsvärde, som kunde hänföras till den pågående eller tillåtna användningen, alltid ersättas. De övervärden som berodde på förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt ersattes endast i den utsträckning de förelåg redan vid presumtionstidpunkten.¹⁰⁸ Tillämpningen av presumtionsregeln redovisas i figur 4 nedan.



Figur 4. Tillämpning av presumtionsregel¹⁰⁹

¹⁰⁶ SOU 2008:99, s. 212.

¹⁰⁷ Prop. 2009/10:162, s. 55.

¹⁰⁸ SOU 2008:99, s. 213.

¹⁰⁹ SOU 2008:99, s. 214.

I fallet som redovisas i figur 4 har fastighetsägaren inte lyckats bevisa att presumtionen ska brytas. Det innebär således att ersättning vid tillämpande av presumtionsregeln främst betalas för jordbruksvärdet som är markerat med den nedre, smalare, lodräta linjen vid presumtionstidpunkten. Till detta ska endast förväntningsvärdet som fanns redan 10 år före ansökan om expropriation tilläggas, markerat med den övre, tjockare, delen av den lodräta linjen vid presumtionstidpunkten. Uppräkning sker sedan med hjälp av konsumentprisindex (KPI) för att anpassa värdet till det vid värdetidpunkten gällande penningvärdet. Presumtionsregeln resulterar alltså i det givna exemplet att hela värdet av den pågående markanvändningen, men knappt hälften av förväntningsvärdet, ersätts. Det innebär att endast drygt hälften av fastighetens faktiska marknadsvärde ersätts.¹¹⁰

6.1 Motiven bakom presumtionsregeln

Syftet med presumtionsregel var att det inte ansågs skäligt att samhället vid expropriation skulle behöva betala ersättning för den värdestegring som skett till följd av samhällets egna insatser genom planeringsverksamhet. Kommuner skulle alltså inte behöva ersätta ett värde som de själv var upphov till. Regeln riktade in sig på den del av en fastighetsvärde som berodde på förväntningar om ändrad markanvändning och innebar således ett skydd för exproprianden utöver influensregeln.¹¹¹ Det ansågs behövas en ny lagregel för att hindra bland annat kommuner från att tvingas ersätta de värdeökningar som sker när kommunens intentioner om planläggning blir kända.¹¹² Ytterligare ett motiv var att det fanns en allmän uppfattning i debatten att expropriationsersättning var för hög och att fastighetsägaren var oförtjänt av ersättningen. Det fanns en oro för att det i sin tur, på sikt, skulle leda till att kommuner prioriterade planläggning av mindre lämpliga områden ur plansynpunkt för att på så sätt slippa att exproprieras. Det hävdades att fastighetsägare inte var "förtjänt" av sådant spekulationsvärde som uppstod till följd av sådan åtgärd där denna inte gjort någon uppoffring som orsakat värdeökningen.¹¹³ Av förarbetena framgick också en syn att frånvaron av en presumtionsregel bidrog till att skruva upp de allmänna markpriserna på ett sätt som missgynnade samhällsutvecklingen.¹¹⁴

¹¹⁰ SOU 2008:99, s. 214.

¹¹¹ SOU 2008:99, s. 216.

¹¹² Prop. 1971:122, s. 179.

¹¹³ Barry Holmström. *Rätten till markvärdestegringen: förslag och åtgärder under 1900-talet*. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning, 1988. s. 105.

¹¹⁴ Prop. 1971:122, s. 166.

6.2 Presumtionstidpunkt

Presumtionstidpunkten är den tidpunkt som i lagen var preciserad till 10 år före ansökan om expropriation men ej längre tillbaka än 15 år före den dagen då talan väcktes i domstol.¹¹⁵ Vid övervägandet av hur långt tillbaka i tiden presumtionstidpunkten skulle ligga resonerades det i förarbetena för att perioden inte borde vara alltför lång. Målet var att hitta en balans mellan det faktum att desto längre tillbaka presumtionstidpunkten ligger desto mindre är sannolikheten att värdestegringen beror på tätbebyggelseutvecklingen och att utredningssvårigheterna ökar med tiden. Övervägningen ledde till att ovannämnda presumtionstid föreslogs i propositionen.¹¹⁶

6.3 Bevisbörda

Bevisbördan att visa att den värdestegring som hade skett var av någon betydelse låg på den exproprierande. Denna skulle visa på att det verkliga värdet vid värdetidpunkten var högre än värdet vid presumtionstiden uppräknat med KPI. I de fall den exproprierande kunde visa att värdeökningen var av betydelse låg det på fastighetsägaren att bryta presumtionen. Det innebar att fastighetsägaren skulle bevisa att värdestegringen istället berodde på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt.¹¹⁷ Det innebar vidare att samma bevisregler som tillämpas i den allmänna skadeståndsrätten användes.¹¹⁸ Presumtionen kunde brytas på flera sätt, bland annat genom att visa att prisutvecklingen på likvärdiga fastigheter som inte påverkats av förväntningsvärden var i den storleksordningen att den motsvarade den konstaterade värdeökningen. Likaså kunde värdestegringen bero att befintlig bebyggelse hade förbättrats och att arrondering samt dikning hade förbättrats för jordbruksmark.¹¹⁹

6.4 Motiven bakom upphävandet av presumptionsregeln

Presumptionsregeln upphävdes till följd av att den speglade ett föråldrat tankesätt i samhället och som ett led i att stärka skyddet för äganderätten. Sedan 70-talet hade samhället genomgått en rad betydande förändringar. Det som skilde sig vid tiden för införandet och tiden för upphävandet var att det allmänna inte längre låg bakom

¹¹⁵ Dahlsjö, Gustafsson, Hall, Ljungqvist & Magnusson. *Fastighetsrättsliga ersättningsprinciper - Handbok med beräkningsexempel*. s.28.

¹¹⁶ SOU 2008:99, s. 218.

¹¹⁷ SOU 2008:99, s. 215.

¹¹⁸ Dahlsjö, Gustafsson, Hall, Ljungqvist & Magnusson. *Fastighetsrättsliga ersättningsprinciper - Handbok med beräkningsexempel*. s.29.

¹¹⁹ SOU 2008:99, s. 215.

majoriteten av expropriationerna som gjordes. Likaså hade flertalet samhällsfunktioner avreglerats och utsatts för konkurrens. Sedan 70-talet hade även bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet avreglerats och subventioner för bostadsbyggande upphört.¹²⁰ Presumtionsregeln ansågs inte längre relevant i förhållande till huvudskälen för införandet. Presumtionsregeln ansågs inte försvarbar eftersom det var brukarna som genom avgifter eller förvärv slutligen stod för expropriandens utgifter och att detta ledde till att denna fick betalt för värdestegringen “två gånger”. Presumtionsregeln kunde vidare inte anses försvarbar för att begränsa den allmänna prisnivån på mark eftersom den endast innebar en omfördelning av värden från en fastighetsägare till en exploatör eller till brukarna av en anläggning.¹²¹

Då det inte längre var det allmänna som i huvudregel exproprierade, och att det nu många gånger fanns privata vinstintressen bakom expropriationsföretagen, ansågs det inte godtagbart med en lagregel för att undvika överkompensation av enskilda med allmänna medel. Regeln bidrog således till att oavsett om det var det allmänna eller en enskild som utförde expropriationen hade exproprianden en synnerligen stark ställning i förhållande till fastighetsägaren. Ambitionen att motverka värdestegring hade sitt ursprung i den dåvarande bostadspolitiken med stöd för bostadsbyggande och lagstiftaren var nu ute efter att minska konkurrensnedvridningen på bostadsmarknaden.¹²² Presumtionsregeln ansågs även bristfällig ur ett likabehandlingsperspektiv. Lagstiftningen medförde att den som tvångsvis blev av med mark inte fick tillgodoräkna sig fastighetens marknadsvärde på samma sätt som en eventuell granne vilken hade möjligheten att sälja sin fastighet på den öppna marknaden. Ett motiv till upphävandet var således att ersättningsreglerna ska överensstämma med vad som gällt vid en frivillig försäljning. Ett tydligt motiv med upphävandet av presumtionsregeln, och införandet av 25%-påslaget, år 2010 var således att stärka fastighetsägarens ställning.¹²³

6.5 Samband mellan influensregeln och presumtionsregeln

Det som skiljde presumtionsregeln och influensregeln åt var värdeförändringens ursprung. Influensregeln fokuserar endast på expropriationsföretagets inverkan på fastighetens värde. Presumtionsregeln kopplades emellertid till den värdestegring som uppstod till följd av händelser utan orsakssamband med expropriationsföretaget men som skett under presumtionstiden. Presumtionsregeln kunde således ses som en

¹²⁰ Prop. 2009/10:162, s.46.

¹²¹ SOU 2008:99, s. 248.

¹²² Prop. 2009/10:162, s.48.

¹²³ Prop. 2009/10:162, s.50.

förenkling av influensregeln i svårbedömda fall vid värdestegring som influensregeln inte gav stöd för.¹²⁴ I förarbetena konstateras, utan vidare utläggning, att ett upphävande av presumtionsregeln kan ställa frågan gällande företagsnytta och värdestegring till följd av planläggning i ett delvis nytt ljus.¹²⁵ Ett problem som betonades redan vid presumtionsregelns tillkomst var att det vid expropriation för tätbebyggelse är svårt att avgöra vad som orsakat en viss värdeförändring. De faktorer som bidrar till en värdestegring är dels många och dels sammanvävda med varandra.¹²⁶ Det är således svårt att bena ut vilka förväntningsvärden som är av allmän karaktär och vilka som direkt kan kopplas till expropriationsföretaget. Efter presumtionsregelns upphävande kan det nu finnas, till skillnad från tidigare, anledning att tillämpa influensregeln på förväntningsvärden och således ett behov av att avgöra vilka förväntningsvärden har ett direkt samband till expropriationsföretaget. Regeringen valde att lämna denna bedömning till rättstillämpningen.¹²⁷

6.6 Konsekvenser av presumtionsregelns upphävande i förhållande till ExL 4:2

I samband med att de nya ersättningsreglerna för expropriation trädde i kraft 2010 tog Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson och Eije Sjödín upp några tillämpningsexempel där de nya reglerna ansågs innebära förändringar. Två av dessa blir intressant utifrån denna rapport. Det första fallet handlar visserligen om företagsskada och en upplåtelse av vägrätt inom ett område där förväntningsvärden föreligger. Exemplet rör en ny förbifart avseende motorväg i anslutning till ett samhälle. I översiktsplanen från 2000 var området i sin helhet redovisat för framtida bostadsbebyggelse. I den senaste översiktsplanen från 2005 är emellertid förbifarten redovisat och 2010 fastställdes vägplanen. För den berörda skogsfastigheten gällde nu att halva fastigheten var redovisat för bostadsbebyggelse och andra halvan som område för motorväg. Det är uppenbart att det till följd av markanvändningen som redovisats i dels den nya översiktsplanen, dels vägplanen har skett en minskning av markens värde. För att kunna ta marken i anspråk för vägändamål är det nödvändigt att det redovisas i översiktsplanen. De värdemässiga effekterna av planläggningen kan således kopplas till expropriationsföretaget och frågan om ersättning för förlorade förväntningsvärden ska då prövas enligt influensregelns regler om företagsskada. Det allmänna förväntningsvärdet, som i situationen inte var att anses som obetydligt, ansågs skäligt att ersätta eftersom även grannfastigheterna kunde tillgodogöra sig det. I exemplet har

¹²⁴ Prop. 2009/10:162, s.57.

¹²⁵ SOU 2008:99, s. 249.

¹²⁶ Prop. 1971:122, s. 178.

¹²⁷ Prop. 2009/10:162, s.57.

bortfallet av förväntningsvärde betraktats som en företagsskada, vilket grundar sig på antagandet att planläggning ibland är så nära kopplad till expropriationsföretaget att dess ekonomiska effekter ska anses vara en konsekvens av expropriationsföretaget. Synsättet är i linje med rättspraxis, men det påpekas att praxis inte är entydig och att det finns behov av avgöranden som ger vägledning.¹²⁸

Det andra exemplet gäller samma förbifart och en obebyggd skogsfastighet. Fram till 2005 har området inte varit utpekad för exploatering. I 2005 års översiktsplan redovisas halva fastigheten som vägmark samt trafikplats och den andra halvan som område för handel. Arbetsplanen för vägen samt trafikplatsen fastställs 2010 och talan om ersättning väcks samma månad. 2011 startar kommunen detaljplanearbete för handelsområde och ansöker om expropriation av hela planområdet, inklusive flera andra fastigheter. I januari 2012 beviljades tillstånd för expropriation. Detaljplanen antogs i juni 2012 och ett kvalificerat förhandstillträde skedde den 1 juli 2012. 2005 års beslut om översiktsplan medförde en värdestegring i form av förväntningsvärden och värdet på marken ökade därefter ytterligare i rask takt fram till planantagandet 2012. Exemplet delas upp i två fall; vägmålet och expropriationsmålet.¹²⁹

I vägmålet är värdetidpunkt den dag då marken tas i anspråk av Trafikverket. Marknadsvärdet för den ianspråktagna marken motsvarar skogsmarksvärdet 2010 eftersom arbetsplanen och det sammanhängande vägföretaget har medfört en viss värdeökning i omgivningen till vägområdet men inte den mark som tas i anspråk för vägmark. Vid värdetidpunkten har restfastigheten ökat i värde. Värdeökningen torde till viss del kunna hänföras till vägföretaget, i form av trafikplatsen, och till viss del en förväntning om exploatering för handelsändamål. Värdeökningen som kan hänföras till vägföretaget blir således en företagsnytta. Om företagsnyttan ska beaktas eller inte avgörs av influensregeln. I det givna fallet kunde andra fastighetsägare inom exploateringsområdet tillgodoräkna sig företagsnyttan och det framstod därför som skäligt att skogsfastigheten i fråga fick göra det samma. Ersättningen blev således marknadsvärdet av den ianspråktagna marken skogsmarksvärdet 2010 med ett påslag med 25 procent.¹³⁰

¹²⁸ Ny juridik 10:4. *Nya fastighetsrättsliga ersättningsregler - några tillämpningsexempel*. Thomson Reuters, Stockholm, 2010. s. 20 ff.

¹²⁹ Ny juridik 10:4. *Nya fastighetsrättsliga ersättningsregler - några tillämpningsexempel*. s. 23.

¹³⁰ Ny juridik 10:4. *Nya fastighetsrättsliga ersättningsregler - några tillämpningsexempel*. s. 24.

Värdetidpunkt i expropriationsmålet är dagen för det kvalificerade förhandstillträdet. Marknadsvärdet vid värdetidpunkten är värdet med hänsyn till den gällande detaljplanen. Marknadsvärdet har stigit markant till följd av detaljplanen och översiktsplanen. Eftersom det i exemplet finns en tydlig koppling mellan planläggningen och expropriationsföretaget betraktas den värdeökning som orsakats av planläggningen som en företagsnytta. Den mark i området som inte har redovisats som exploateringsmark har stigit i värde från rent skogsbruksvärde till ett råmarksvärde. Den värdestegringen är emellertid inte en företagsnytta eftersom värdestegring inte kan kopplas till planläggningen eller expropriationsföretaget. Den specifika nytta som kan knytas till expropriationsföretaget kan därmed bestämmas till skillnaden mellan marknadsvärdet enligt den nya detaljplanen samt värdet av det allmänna förväntningsvärdet. Frågan om företagsnyttan ska beaktas eller inte avgörs av influensregeln. I det givna fallet kunde inte andra fastighetsägare än de som utsatts för expropriationen tillgodogöra sig den uppkomna värdeökningen och det framstod därför som skäligt att värdeökningen tillgodoräknades exproprianden. Ersättningen blev således endast marknadsvärdet av det allmänna förväntningsvärdet med ett påslag med 25 procent.¹³¹

Om ett starkt samband finns mellan planläggningen och expropriationsföretaget, till exempel om expropriationen är avsedd att verkställa detaljplanen som i sin tur utarbetats för att genomföra översiktsplanens beskrivning av markanvändningen. Den uppkomna värdeökningen bör då betraktas som en företagsnytta till den grad den utgör en specifik nytta av expropriationsföretaget (inklusive detaljplanläggningen). Emellertid är praxis inte entydig när det gäller denna fråga.¹³²

Om en kommun exproprierar mark och en detaljplan antas före värdetidpunkten blir utgångspunkten med dagens lagstiftning att marknadsvärdet vid den senare tidpunkten ska ersättas. Förarbetena öppnar upp för att värdestegringen skulle kunna beaktas som företagsnytta och därför räknas av från ersättningen om det bedöms som skäligt. För att klargöra situationen övervägdes att införa en särskild regel med innebörden att en plans effekter inte ska beaktas.¹³³ Frågan om influensregelns räckvidd i samband med inverkan av planläggning anses vara oklar. Det finns som nämnt ingen klar praxis på

¹³¹ Ny juridik 10:4. *Nya fastighetsrättsliga ersättningsregler - några tillämpningsexempel*. s. 25.

¹³² Ny juridik 10:4. *Nya fastighetsrättsliga ersättningsregler - några tillämpningsexempel*. s. 26 ff.

¹³³ SOU 2008:99 s. 304.

hur frågan ska behandlas.¹³⁴ HD ansåg i NJA 1981 s.933 att influensregeln inte var tillämplig på förväntningsvärden som berodde på ett förslag till stadsplan med kvartersmark avsedd för kontor-, industri- och lagerändamål. HD menade att förväntningsvärdena istället kunde undanröjas med den då tillämpliga presumtionsregeln, vilken kommunen inte åberopade i det givna fallet. Rättsfallet skiljer sig från NJA 1979 s. 32 och NJA 1984 s. 93 I och II. I det förstnämnda fallet kom HD fram till att en arbetsplan för väg skulle ses som en effekt av expropriationsföretaget. I NJA 1984 s.93 I och II fann HD att ett byggnadsförbud inför expropriation för tätbebyggelseändamål av detaljplanerad mark kunde anses som en del av expropriationsföretaget. Det öppnar upp för tolkningen att en detaljplan vidare kan ses som en del av ett expropriationsföretag.¹³⁵

Då HD, i NJA 1981 s.933, påpekade att presumtionsregeln är den regel som ska användas för att en kommun ska kunna tillgodoräkna sig den typ av värdestegring vilken det var fråga om i rättsfallet finns det fog att ge målet mindre tyngd efter presumtionsregelns upphävande.¹³⁶ En plan är ett administrativt tillståndsbeslut som leder till en viss verksamhet och planbeslutet i sig kan medföra stora värdeförändringar. I likhet med de två senare nämnda fallen ger det viss styrka för att influensregeln ska kunna tillämpas vid en expropriation för att genomföra en plan. Detta ska gälla oavsett om det gäller en arbetsplan, översiktsplan eller detaljplan och oavsett om det rör sig om företagsnytta eller företagsskada. En förutsättning för att planens inverkan ska kunna anses innefatta expropriationsföretaget är att ändamålet med expropriationen är att genomföra planen. Vidare är det inte entydigt hur denna bedömning ska göras men i doktrinen görs bedömningen att sambandet är uppfyllt om planåtgärden är en såväl nödvändig som tillräcklig förutsättning för expropriationsföretaget.¹³⁷

Två examensarbeten från 2015 respektive 2017 har berört tolkningen av ovan angivna rättsfall och undersökt om presumtionsregelns borttagande har påverkat tillämpningen av influensregeln samt om planläggning kan omfattas av företaget. I 2015 års examensarbete grundas resultatet på flertalet rättsfall utifrån den rättsdogmatiska metoden. Slutsatsen var att presumtionsregelns upphävande inte torde ha inneburit att NJA 1981 s. 933 förlorat sin principiella betydelse och att planläggningen inte kan

¹³⁴ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsbegreppet.

¹³⁵ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsbegreppet.

¹³⁶ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsbegreppet.

¹³⁷ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsbegreppet.

anses vara en del av företaget utan att det är värdförändringen, orsakad av planläggningen, som eventuellt kan vara det.¹³⁸ Även i 2017 års examensarbete använder sig författaren av den rättsdogmatiska metoden. Slutsatsen var att det i praktiken finns en risk för att uttalanden i förarbeten felaktigt misstolkas till en utökning av ExL 4 kap. 2 § när det i själva verket inte ska vara möjligt enligt den formella lagkraftens princip i 8 kap. 18 § RF. Uttalandet i NJA 1981 s. 993 kring 4 kap. 2 § ExL tillämpningsområde ska således stå fast tills paragrafens egen lydelse ändras.¹³⁹

6.7 Företagsnytta vid markåtkomst för allmän kvartersmark

Allmän kvartersmark definieras som sådan mark som enligt detaljplan ska användas för allmän byggnad eller för annat allmänt ändamål än allmän plats. Det kan vara mark som ska användas för skola, daghem, vårdinrättning etc. Denna typ av mark ska förvärfvas av kommunen i de fall den inte redan äger marken. Enligt praxis ersätts allmän kvartersmark med utgångspunkt i den markanvändning som slagits fast i detaljplan för omkringliggande mark.¹⁴⁰ Praxisen utgår emellertid från situationer då det inte uppstått kvarvarande delar av fastigheten som fått ta del av någon plannytta. Det har således inte tagits hänsyn till vilka konsekvenser sådana förhållanden hade haft för den beslutade ersättningen.¹⁴¹

Vid tillämpandet av influensregeln utgår tillämparen från en positiv respektive negativ inverkan som ett expropriationsföretag har på marknadsvärdet. Företagsbegreppet har inte klarlagts på ett tydligt sätt i varken förarbeten och praxis. Dock framgår det av NJA 1981 s.933 att med expropriationsföretaget avses expropriationsändamålet. Enligt författaren torde influensregeln även vara tillämplig vid expropriation för att genomföra en plan, förutsatt att det finns ett tydligt och entydigt samband mellan planen och syftet med expropriationen. Ett sådant samband är vanligtvis inte svårt att fastställa. Detta innebär, enligt författarens uppfattning, att en plannytta och planskada som kan knytas till expropriationsföretaget är att hänföra till företagsnytta respektive företagsskada.¹⁴²

¹³⁸ Sköld, *Förväntningsvärden och företagspåverkan i samband med expropriationsersättning*. s. 55.

¹³⁹ Lönnvik Anderberg, *ExL 4 kap. 1-3 §§ – Konsekvenserna av 2010 års lagändring*. s. 55.

¹⁴⁰ Ekbäck, Kalbro, Norell & Sjödin. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 128.

¹⁴¹ Anders Dahlsjö, *Värderings- och ersättningsprinciper för allmän kvartersmark*. Papers in Honour of Thomas Kalbro on the occasion of his 70th birthday, Stockholm KTH 2021. s.119.

¹⁴² Dahlsjö, *Värderings- och ersättningsprinciper för allmän kvartersmark*. s.112 ff.

Plannytta innebär som nämnt en ökning av marknadsvärdet på grund av en planläggningsåtgärd. Detta inkluderar inte bara värdet av nya byggrätter utan även en ökning av värdet som kan tillskrivas förbättrad infrastruktur, service, nya skolor och liknande som har uppstått genom planläggningen. Planskada refererar till en minskning av marknadsvärdet på grund av en planläggningsåtgärd, såsom minskad byggrätt eller andra begränsningar av pågående eller tillåten markanvändning. Om marken är avsedd som allmän kvartersmark enligt detaljplanen kan den inte användas för det förväntade bebyggelseändamålet eller för något annat kommersiellt ändamål. Den begränsade användningen som tillåts enligt detaljplanen resulterar vanligtvis i en begränsning eller minskning av marknadsvärdet för denna mark jämfört med vad som annars skulle ha varit fallet och utgör därför också en planskada. Om toleransgränsen i influensregeln är uppfylld är frågan om bedömningen står sig mot vanlighets- eller skälighetsprövningen. Omkringliggande fastigheter, som antas användas för privat bebyggelse eller annan privat användning, får normalt en fördel eller en värdeökning som kan tillskrivas planläggningen. Det anses därför vanligtvis rimligt att ersättning till fastighetsägaren som blir exproprierad betalas även för den minskning av marknadsvärdet, planskadan, som planen har orsakat denne.¹⁴³

Frågan om hur influensregeln ska tillämpas på så kallade förväntningsvärden diskuterades också av regeringen i propositionen. Eftersom presumtionsregeln avskaffades måste en bedömning göras av de förväntningsvärden som uppstår till följd av expropriationsföretaget. Om så är fallet anser regeringen att dessa förväntningsvärden endast är ersättningsbara under förutsättningarna som gäller enligt influensregeln.¹⁴⁴ Gällande praxis kan ses som en tillämpning av influensregeln i 4 kap. 2 § ExL eftersom den medför att fastighetsägare får kompensation i samma storleksordning som värdeökningen för de fastighetsägare som fått sin mark avsatt för enskilt bebyggande i detaljplanen. Därför ska influensregeln användas som grund vid ersättning för mark som tas i anspråk för allmän tomtmark. I ett första steg blir fastighetsägaren ersatt för företagsskada utifrån den markanvändning som varit sannolik om marken inte angetts som allmän kvartersmark. I ett andra steg behöver det ske en bedömning kring om eventuell plannytta för restfastigheten kan avräknas i form av en företagsnytta i enlighet med influensregeln.¹⁴⁵

Enligt förarbetena är en viktig utgångspunkt i skälighetsbedömningen att en fastighetsägare som får sin mark ianspråktagen inte ska hamna i ett sämre ekonomiskt läge än ägare av intilliggande fastigheter som kan tillgodogöra sig värdeökningar till

¹⁴³ Dahlsjö, *Värderings- och ersättningsprinciper för allmän kvartersmark*. s.114 ff.

¹⁴⁴ Dahlsjö, *Värderings- och ersättningsprinciper för allmän kvartersmark*. s.115 ff.

¹⁴⁵ Dahlsjö, *Värderings- och ersättningsprinciper för allmän kvartersmark*. s.119 ff.

följd av samma expropriationsföretag. Det innebär att om ägare av omkringliggande fastigheter kan tillgodogöra sig värdet av en plannytta, exempelvis i form av byggrätter, är det skäligt att den som fått sin mark utlagd som allmän kvartersmark får tillgodogöra sig ett motsvarande värde. I vissa fall kan det emellertid uppstå situationer då tilldelning av byggrätter till den som avstår mark till allmän kvartersmark kan leda till att plannytan bedöms vara så stor att det inte är skäligt att betala ersättning för markavståendet. Det är uppenbart att det inte uppkommer någon företagsnytta om fastighetsägaren vars mark tas i anspråk inte äger någon resterande exploateringsmark inom detaljplanen. Lika uppenbart är det att det uppstår en avdragsgill företagsnytta om det endast finns en exploatör inom planområdet. Svårigheten i bedömningen finns i de situationer då det finns fler än en exploatör inom planområdet varav endast en avstår mark för allmän tomt. I lagmotiven betonar lagstiftaren vikten av likabehandling vid avgörande av ersättningsfrågor. Om ägaren av den allmänna kvartersmarken får en betydande del av byggrätterna i en detaljplan i förhållande till andra fastighetsägare kan det sannolikt bedömas som skäligt att avräkna företagsnyttan/plannytan om den är oproportionellt stor i förhållande till företagsskadan.¹⁴⁶

¹⁴⁶ Dahlsjö, *Värderings- och ersättningsprinciper för allmän kvartersmark*. s.119 ff.

7 Rättsfall

Det finns endast en handfull rättsfall som berör ämnet företagsnytta. Vidare finns det ett antal rättsfall som berör frågan kring förhållandet mellan planers inverkan och influensregeln. I nedan avsnitt kommer en detaljerad genomgång göras av respektive fall. Rättsfallen är sorterade efter vilken relevans de anses ha för att kunna besvara frågeställningarna i rapporten.

7.1 NJA 1981 s. 933 – Mål som rör frågan om planläggning kan ses som en del av företaget vid expropriation för tätbebyggelseändamål

Rättsfallet avsåg expropriation för tätbebyggelseändamål i enlighet med detaljplanelagd mark. Den 29 juni 1973 fastställde Länsstyrelsen i Stockholms län ett förslag till stadsplan omfattande bland annat de tre fastigheter rättsfallet kretsar kring. Området på fastigheterna hade utlagts som kvartersmark avsedd för industriändamål samt till viss del gata och allmän plats för en av fastigheterna. Den 25 oktober 1974 meddelades vidare tillstånd för Huddinge kommun att exproprieras bland annat de tre fastigheterna. Den 16 oktober 1975 väckte kommunen talan mot fastighetsägarna och yrkade att dessa skulle förpliktas att till kommunen avstå äganderätten till fastigheterna för en enligt kommunen skälig löseskilling. Fastighetsägarna medgav expropriationsbeslutet men godtog inte den expropriationsersättning som kommunen erbjöd. Fastighetsägarna krävde högre ersättning för marken med argumentet att marken skulle värderas som råtomtmark utifrån den markanvändning som den nya stadsplanen medgav, inklusive de genererade förväntningsvärdena.

Kommunen åberopade inte presumptionsregeln i målet utan stödde istället sin talan på influensregeln i 4 kap. 2 § ExL. Kommunen anförde att expropriationsföretaget var att genomföra den utbyggnad som stadsplanen syftade till. Av planen framgick den nytta som uppstod till följd av företaget, för de fastigheterna som exproprierades. Kommunen menade således att stadsplanen utgjorde ett nödvändigt led i expropriationsföretaget och att löseskillingen skulle bestämmas utifrån marknadsvärdet på fastigheterna utan inverkan av företaget. Anledningen till att kommunen inte åberopade presumptionsregeln beror på att enligt kommunens uppfattning så upphörde eventuella förväntningar om ändrad markanvändning i samband med att stadsplanen fastställdes

1973. Kommunen kunde heller inte påvisa att någon värdeförändring skett från presumtionstidpunkten, 1971, tills dess att denna stadsplan fastställdes 1973.

HD anförde att själva expropriationsändamålet var att ses som expropriationsföretaget, det vill säga tätbebyggelse. Presumtionstidpunkten var i fallet, i enlighet med övergångsbestämmelser, den 1 januari 1971. HD konstaterar vidare att presumptionsregeln, vid den tiden, var det instrument som skulle användas av kommuner för att tillgodogöra sig marknadsvärdestegringar till följd av planläggningsverksamhet. Denna hade som nämnts inte åberopats i fallet. Värdestegringen som skett med anledning av planläggningen kunde således inte anses vara föranledd det företag för vars genomförande fastigheterna har exproprierats. Influensregeln ansågs därmed inte tillämplig i den givna situationen och löseskillingen skulle bestämmas utifrån markvärdet som användningen enligt den gällande detaljplanen medgav.

Kommentar

Målet rör frågan vad som ska anses utgöra expropriationsföretaget när det har skett en värdeökning till följd av en detaljplan. Slutsatsen som kan dras från rättsfallet är att kommunal planläggningsverksamhet inte anses vara en del av företaget. I den juridiska doktrinen råder dock delade meningar om rättsfallets tyngd efter presumptionsregelns upphävande, se avsnitt 6.6 ovan.

7.2 RH 2005:39 – Mål som rör frågan om ett vägföretags värdehöjande effekt för restfastigheten med hänsyn till uppkomna bebyggelseförväntningar

Rättsfallet avser en del av en skogs- och jordbruksfastighet som togs i anspråk med vägrätt. I samband med expropriationen uppstod det en värdehöjning på restfastigheten då det uppstod bebyggelseförväntningar. Frågan i fallet är om den värdehöjande effekten som uppstår är att klassificera som en företagsnytta, det vill säga att det exproprierande företaget är orsaken till den uppkomna nyttan och att motsvarande belopp således ska avräknas från ersättningen, eller om det istället är fråga om en plannytta. Vägverket tog totalt cirka 15 ha i anspråk i samband med utbyggnaden av motorväg och motortrafikled. Fastighetsägaren väckte då talan om ersättning.

Fastighetsägaren yrkar på en intrångsersättning som beror på att han gått miste om att exploatera cirka 56 ha för bostadsändamål. Av dessa 56 ha menar fastighetsägaren att 38 ha hade påverkats i så stor utsträckning att inga förväntningsvärden fanns kvar. Enligt fastighetsägaren var tidigare råmarksvärdet 20 kr per m² och efter avräkning för pågående markanvändning var därför förlusten som uppstod 7 130 000 kr. Utöver detta

yrkar även fastighetsägaren på ersättning för ianspråktagen mark och övrig skada. Vägverket bestred yrkandet.

HovR inleder sina domskäl med att konstatera att området är beläget på ett sådant ställe att det är rimligt att anta att det finns förväntningsvärden utöver den pågående markanvändningen. De bedömer således att Österhagenområdet har ett råmarksvärde på cirka 5 kr/m² med bortseende av vägföretaget vid värdetidpunkten. HovR konstaterar vidare att presumtionsregeln inte är tillämplig då förväntningsvärdet inte på ett betydande sätt ändrats under presumptionstiden.

Parterna var överens om att det uppkommit ytterligare förväntningar på 18 ha av Österhagenområdet och att råmarksvärdet här uppgick till 20 kr/m². Den värdestegring som därmed kan komma att betraktas som en företagsnytta uppgår till (20-5 kr) 15 kr/m². Fastighetsägaren hävdade dock att dessa förväntningsvärden inte kunde hänföras till Vägverkets intrång utan enbart berodde på kommunens planläggning samt samhällsutvecklingen.

Frågan som sedan utreds av HovR är om dessa förväntningsvärden går att hänföra till företaget, planläggningen eller möjligtvis en kombination av dessa. Har en värdestegring uppkommit som kan hänföras till företaget har exproprianden rätt att räkna av motsvarande belopp från ersättningen enligt 4 kap. 2 § ExL. För att en sådan avräkning ska kunna ske krävs det dock, enligt HovR, att vägföretaget har ett sådant samband med värdestegringen att vägföretaget inte bara är en nödvändig utan även en tillräcklig förutsättning för värdestegringen.

En viktig förutsättning för fallet är att det är otvivelaktigt så att fastighetsägaren två veckor efter att Vägverket fastställde vägplanen begärde att en detaljplan för området skulle upprättas, vilket sedermera även gjordes. HovR konstaterar därmed att vägföretaget har förbättrat förutsättningarna för att området skulle kunna detaljplanläggas. Vidare konstaterar dock HovR att det ökade marknadsvärdet realiserar först när detaljplanen vinner laga kraft, en process som enbart kommunen kan besluta om. Genom enbart vägföretaget skapas det inga byggrätter. Med hänsyn till detta finner HovR därmed att vägföretaget inte är en tillräcklig förutsättning för att marknadsvärdeökningen på 15 kr/m² skapas. Istället gör HovR bedömningen att hälften av värdestegringen kan hänföras till vägföretaget, och den andra hälften kan hänföras till kommunens planläggning. Denna företagsnytta är inte orts- eller allmänvanlig. Utöver detta tillför även vägföretaget bättre kommunikationsmöjligheter i området som i sig bidrar till en viss värdeökning, dock är denna företagsnytta ortsvanlig och får tillgodoräknas fastighetsägaren. Sammantaget uppstår det därmed en företagsnytta på

Företagsnytta i praktiken - det bortglömda syskonet

7 kr/m² som kan hänföras direkt till vägföretaget. Denna marknadsvärdeökning ska således inte beaktas vid ersättningsbeslutet om den uppfyller de övriga rekvisiten.

HovR går sedan vidare och gör en skälighetsbedömning. Det är inte självklart att företagsnyttan ska avräknas från ersättning trots att den i fallet är bedömt som varken orts- eller allmänvanlig, en bedömning ska utöver det göras gällande skäligheten enligt 4 kap. 2 § ExL. Enligt HovR:s resonemang uppstår det i samband med planläggningen dels en företagsnytta, i form av ökat markvärde, men även en företagsskada i form av att markägaren inte längre kan bruka den jord- och skogsbruksmark som berörs. Sammantaget uppstår det en företagsskada som parterna är överens om som uppgår till 178 176 kr. Detta belopp har fastighetsägaren rätt att tillgodogöra sig och HovR anser det således är skäligt att räkna av 178 176 kr från företagsnyttan.

För att beräkna ersättning gör HovR sedan en bedömning av fastighetens värde före intrånget, samt en uppskattning av fastighetens värde efter intrånget. Värdet före uppgår till, med bortseende av den uppkomna företagsnyttan men med den överenskomna intrångsersättningen, till:

$$56 \text{ ha} * 5 \text{ kr/m}^2 + 18 \text{ ha} * (15 - 7 \text{ kr}) + 178\,176 \text{ kr} \\ = 4\,418\,176 \text{ kr}$$

Värdet efter beräknas med hänsyn till det aktuella värdet, det vill säga marknadsvärdet med beaktande av företagsnyttan. De 18 ha som omfattas av detaljplanen ska därmed åsättas ett värde av 20 kr/m². Den ianspråktagna marken för vägrätten saknar numera något värde. HovR bedömer sedan att resterande del om 30,6 ha fortsättningsvis har ett råmarksvärde om 5 kr/m². Totalt värde efter beräknas därför enligt följande:

$$18 \text{ ha} * 20 \text{ kr/m}^2 + 7,4 \text{ ha} * 0 \text{ kr/m}^2 + 30,6 \text{ ha} * 5 \text{ kr/m}^2 \\ = 5\,130\,000 \text{ kr}$$

Sammantaget är marknadsvärdet därmed högre efter intrånget än innan och någon ersättningsgill skada har därmed inte uppstått. Intrångsersättning ska inte betalas. Ersättning för annan skada utgår med 60 000 kr, ett belopp som parterna är ense om. Trots att Vägverket anser att denna skada ska avräknas ger inte 4 kap. 2 § ExL utrymme för en sådan avräkning enligt HovR. Förskott har dock redan utgått som överstiger detta belopp, någon ytterligare ersättning ska således inte utgå.

Kommentar

Frågan i målet var i vilken utsträckning uppkommen värdestegring berodde på den kommunala planläggningen respektive vägföretaget. Viktigt att notera är att det i rättsfallet är uppenbart att en detaljplan kommer bli av men att denne inte hade vunnit laga kraft vid värdetidpunkten, ingen plannytta har således uppstått utan det talas enbart om förväntningsvärdet. För att hela värdestegringen skulle anses vara en företagsnytta krävdes enligt HovR att vägföretaget var såväl en nödvändig som tillräcklig förutsättning för värdestegringen. Planläggningen som kommunen råder över ansågs vara en nödvändig förutsättning för det uppkomna förväntningsvärdet, endast en del av råmarksvärdet var således att anses som en följd av vägföretaget.

7.3 NJA 2003 s. 619 (Ålbergamålet) – Mål som rör frågan om ersättning för upplåtelse av vägrätt och beräkning av minskning av fastighets marknadsvärde samt fråga om toleransavdrag och dess beräkning

Rättsfallet avsåg en omläggning av väg E4 genom Södermanland över bland annat jord- och skogsbruksfastigheterna Stora Lida 3:1 och Ålberga Gård 3:1 som innebar att fastigheterna blev "insprängda" mellan den gamla och den nya sträckningen. Omläggningen skedde med stöd av en i april 1991 fastställd arbetsplan som vann laga kraft i maj 1992. Samma år togs mark i anspråk från de båda fastigheterna. Gårdscentrum på Stora Liden 3:1 låg cirka 200 meter norr om E4 i dess tidigare dragning och 800 meter söder om nya E4. Omläggningen av vägen innebar att den ekvivalenta ljudnivån i markplanet sjönk till 49,5 dB från 61 dB. För Ålberga gård 3:1 gällde att gårdscentrum hamnade cirka 600 meter söder om nya E4 och cirka 300 från gamla dragningen. Den högsta tillåtna hastigheten var 70 km i timmen på den gamla vägen och 110 km i timmen på den nya.

I rättsfallet grundar fastighetsägarna sitt ersättningsyrkande på bedömningen att den nya vägsträckningen minskar fastigheternas värde genom att de inte längre attraherar en kapitalstark köparkategori som söker lugn och naturskön miljö med goda jaktmöjligheter. HovR fann att störningarna på boendemiljön av den gamla E4:an vid respektive huvudbyggnad drastiskt minskat genom den nya vägens tillkomst. Bortseende från jaktskadan innebar det att fastigheterna blivit mer attraktiv för ovanstående köparkategori. Vägverkets uppskattning av värdeökningen på 100 000 kr, vilken HovR bedömde som rimlig, ansågs överstiga den värdeminskning som motorvägen innebar i form av buller och förföljning av miljön. HD höll med i

bedömningen att bullerstörningarna och de estetiska störningarna kunde vägas upp mot företagsnyttan och valde därför att kvitta dessa.

I övrigt handlade rättsfallet om ersättning för företagsskada i form av jaktskada. I målet var det ostridigt att störningarna från nya E4 påtagligt inverkat på jaktmöjligheterna. Tvisten gällde hur jaktskadan skulle beräknas och oenigheter kring nivå på jaktarrende, kalkylränta och jaktskadans genomslag på marknadsvärdet. HD ansåg att fastighetsägarna inte skulle kunna arrendera ut jakträtten till en avgift som överstiger 125 kr per hektar och år. HD bedömde vidare att det inte fanns skäl att frånga HovR bedömning att fastigheternas värdeminskning kunde uppskattas till 15 årsskador istället för att använda sig av en viss kalkylränta och beräkna en evig skada. I målet gjordes bedömningen att störningarna från nya E4 var både att anses som allmän- och ortsvanliga. Det ansågs emellertid inte skäligt att fastighetsägarna skulle tåla störningarna från nya E4 utan ersättning. HD gjorde slutligen en bedömning kring det dåvarande toleransavdraget, vilket resulterade i att toleransavdraget bestämdes till 2 % av det totala jaktvärdet.

Kommentar

Fallet konstaterar att skadeverkningar, exempelvis barriäreffekter, som blir följderna av att en väg byggs ska ersättas enligt 4 kap. 2 § ExL. I målet gjordes en kvittning av företagsskada mot företagsnytta. Motparten hade inga invändningar om att det inte var fråga om ortsvanlig nytta, varför den frågan inte prövades. Värderingen av fastighetens värde fastställdes först utifrån markvärdet omedelbart innan vägen togs i anspråk med bortseende från att vägplanen var känd och påverkade marknadsvärdet.

7.4 Svea hovrätts dom 2004-10-13 i mål nr T31-02 (LMV V 04:12) – Mål som rör frågan om företagsnytta kan avräknas från ersättningen i fall där förbättrade kommunikationer uppstår

Rättsfallet gäller fråga om företagsnytta kan avräknas från ersättning i fall där förbättrade kommunikationer uppstår. År 1998 byggdes Vallsundsbron som då ersatte en färjeförbindelse till Frösön vid Östersund. I samband med byggnationen tog Vägverket mark i anspråk på en stor bostadsfastighet vid brofästet. Målet rör ersättningsfrågor som bland annat grundar sig i att Vägverket menade att bron hade bidragit till ett ökat marknadsvärde på bostadsfastigheten med tanke på att restiden till tätorten Östersund nu hade blivit kortare. Vägverket ansåg att detta var att betrakta som en företagsnytta som skulle avräknas från intrångsersättningen. Fastighetsägarna till bostadsfastigheten menade å andra sidan att det uppkommit en företagsskada till följd av buller som skulle ersättas.

HovR börjar med att tydliggöra att bestämmelserna i 4 kap. 2 § avser likväl företagsnytta som företagsskada. En avräkning av inverkan på fastighetens värde ska göras om de uppfyller rekvisiten för Orts- och allmänvanlighet samt skälighet. HovR inleder sin bedömning kring frågan om företagsskada och gör bedömningen att de uppmätta bullernivåerna som uppmätts inte överskrider de nivåer som anses vara acceptabla från samhällets synpunkt. Även efter en skälighetsbedömning gör HovR bedömningen att nivåerna har en obetydlig inverkan på fastigheternas marknadsvärde. Samma bedömning görs kring utsiktsförändringen som bron orsakar och det är således inte fråga om en ersättningsgill företagsskada i detta hänseende.

Av domen följer vidare ett resonemang av HovR kring den uppkomna företagsnyttan. Fastighetsägarna och Vägverket har gjort varsin bedömning av fastighetsvärdet före intrånget och har med hjälp av ortsprismaterial kommit till en samstämmig bedömning att värdet ligger mellan 920-950 tkr. Genom ortsprismaterialet är det svårt att utläsa om de värdeökningar som skett i det berörda området beror på bron, eller om det även råder en allmän prisutveckling för strandfastigheter i området. HovR är därför hänvisade till att göra en skälighetsbedömning och uppskattar att nyttan som bron har medfört området inte kan anses överstiga 5 % av marknadsvärdet i oskadad skick. Med utgångspunkt i parternas värderingar kan därmed nyttan inte anses vara större än maximalt 45 000 kr. Eftersom eventuella företagsskador anses, i princip, vara obetydliga anser HovR att inverkan av betydelse kan uppskattas till 45 000 kr.

HovR fortsätter sitt resonemang genom att bedöma om företagsnytta är att betrakta som allmänvanlig. Den berörda fastigheten är belägen inom ett relativt ostört landsbygdsområde, men som har en närhet till tätorten Östersund. Det är inte ovanligt att vägnätet och kommunikationer förändras inom områden som är belägna nära större tätorter och inverkan på fastighetsvärdet (positivt eller negativt) får ses som allmänvanligt. Fastighetsägaren ska därmed få tillgodoräkna sig nyttan om det är skäligt. Det som en fastighetsägare enligt praxis får anses tåla i fråga om immissionsskador har bedömts till cirka 5 % av det oskadade marknadsvärdet. HovR anser därför att det är skäligt att fastighetsägare ska få tillgodogöra sig nyttor som inte överstiger 5 % i fråga om en positiv företagsinfluens. Detta innebär i fallet att fastighetsägarna får tillgodogöra sig företagsnyttan utan att den avräknas från ersättningen.

Fastighetsägarna får utöver marknadsvärdeökningen även en intrångsersättning för ett ianspråktaget strandområde. Ersättningen Vägverket åläggs betala till fastighetsägarna uppgår till 40 000 kr.

Kommentar

I målet gör HovR samma bedömning kring kvalifikationsgränsen för för företagsnytta som för företagsskada. Enligt praxis har fastighetsägare fått tåla immissionsskador om cirka 5 % av det oskadade marknadsvärdet. HovR anser därför att det är skäligt att fastighetsägare då ska få tillgodogöra sig nyttor som inte överstiger motsvarande procentsats.

7.5 Svea hovrätts dom 1991-11-26 i mål nr 82-90 (LMV V 91:18) – Mål som bland annat rör frågan om eventuella nyttoeffekter till följd av ett vägbygge

Rättsfallet gäller en omläggning av väg 506 på delen Pitsund-Skuthamn fastställd enligt arbetsplan i maj 1982. Väg företaget innebar att färjeleden över Pitsundet ersattes av en ny bro och att väg 504 fick en ny sträckning i nordvästlig riktning in till Piteå med anslutning till E4. Omläggningen drabbade fastigheten Pitholm 13:175 genom att 6 400 m² togs i anspråk för vägändamål. Fastigheten ägdes av Nipe Nord AB som på denna bedrev Pite Havsbud, en semesteranläggning som omfattade camping-, hotell- och restaurangverksamhet. Rättsfallet behandlar frågan kring intrångsersättning, företagsskada för buller och annan ersättning för rörelseskada i form av minskad belägningsgrad på campingen till följd av buller, dammbildning, förfulning och störningar i samband med vägens byggande.

Utöver det ovan nämnda prövas även frågan kring eventuella nyttoeffekter av vägbygget. Vägverket anförde i målet att den nya sträckningen och anläggandet av den nya bron innebar att havsbudet blev betydligt mer lättillgängligt för trafikanter på väg E4. Tidigare var trafikanter tvungna att antingen ta färjan över sundet eller köra en 24 km omväg över Piteå tätort. Enligt en trafikräkning år 1978 var sommarmedeldygnstrafiken på färjeleden 748 fordon. Enligt trafikberäkningar i juli 1985 var medeldygnstrafiken över bron omkring 3000 fordon. Vidare blev vägen från norr rakare och bredare och anläggningarna blev mer synliga från vägen.

HovR ansåg att omständigheterna att den allmänna vägförbindelsen har förbättrats och att rörelsen blivit mer synlig från vägen rimligen bör ha medfört en ökning av antalet gäster till Pite Havsbud. HovR ansåg emellertid att nyttan i form av den ökade trafikmängden snarare är en följd av omläggningen av vägnätet i stort och att denna nytta därför inte bör beaktas vid bestämmandet av intrångsersättningen. HovR poängterar vidare att om omläggningen skulle ha inneburit fler besökare på grund av förkortade avstånd, förbättrad standard på vägen eller förbättrad möjlighet att hitta

anläggningen bör en sådan nytta kunna reducera ersättningen. Det ansågs dock inte vara fallet i den givna situationen eftersom det av utredningen framgick att Pite Havsbad var ett, i hela landet, välkänt och etablerat havsbad med campingmöjligheter vilket vanligtvis utgjorde resmålet istället för ett spontant tillfälligt uppehåll under sin resa längs Norrlandskusten.

Kommentar

I målet bedömer HovR nyttan av den ökade trafikmängden som allmänvanlig. Men öppnar emellertid upp för att om omläggningen skulle ha inneburit fler besökare på grund av förkortade avstånd, förbättrad standard på vägen eller förbättrad möjlighet att hitta anläggningen bör en sådan nytta kunna reducera ersättningen i form av en avdragsgill företagsnytta. Det ansågs dock inte vara fallet i den givna situationen.

7.6 Svea hovrätts dom 2003-08-29 i mål nr T 5501-01 (LMV V 03:8) – Mål som rör frågan om värdet av det grus som kunde utvinnas till följd av ett expropriationsändamål utgör en företagsnytta eller inte

Rättsfallet gäller expropriation för utvidgning av Arlanda flygplats. I juli 1994 fick luftförsvarsverket (LFV) tillstånd att expropriera mark för anläggandet av den tredje landningsbanan på Arlanda flygplats. Totalt togs 262 ha mark i anspråk på sju fastigheter med den gemensamma ägaren Seminghundra häradsallmänning. Området bestod huvudsakligen av skogsmark, cirka 172 ha, och grustäkt om cirka 84 ha. Täktmarken var uppdelad i två områden dels en täkt med gällande täktillstånd (Södra täkten) och dels ett område med brytvärt grus utan täktillstånd (Norra täkten). Området omfattades inte av detaljplan men fanns däremot utpekad i översiktsplanen, bland annat 10 ha som specialområde. I målet prövades ersättning för förlust av förväntningsvärden och grus samt om egendomsskyddet i 2 kap. 18 § RF, idag 2 kap. 15 § RF, var uppfylld.

I målet anförde HovR att läget intill Arlanda flygplats rimligtvis innebar att det vid presumptionstidpunkten fanns allmänna förväntningar om exploatering, i form av exploatering för flygplatsanknutna verksamheter, som påverkat markpriserna. Utifrån utredningsunderlaget gjordes bedömningen att endast 15 ha kan anses befast med välgrundade förväntningar och att värdet av marken är 10 kr/m², vilket efter uppräknig till värdetidpunkten gav 4,15 miljoner kr. Expropriationen innebar inte att någon befintlig rättighet till att bryta grus har upphört utan anläggandet medförde endast att ett nytt täktillstånd beviljades för LFV. På Norra täkten har LFV därför brutit 691 000 m³ grus till följd av expropriationsföretaget. Seminghundra menade att de på grund av expropriationen inte fått tillstånd att bryta denna mängd och således gjort motsvarande förlust. Om det inte hade varit klart att landningsbanan skulle byggas och att

naturintressen inte kunde hävdas i expropriationsärendet, på grund av riksintresset för flygplats, hade täktillståndet inte beviljats. Fastighetsägaren hade således inte kunnat få täktillstånd. HovR finner därför att expropriationen inte lett till någon ersättningsgill förlust för fastighetsägaren enligt 4 kap. 1 § ExL.

Av utredningen framgår att gruset behövdes tas bort för att möjliggöra anläggandet av den tredje landningsbanan. HovR anser i målet att möjligheten till täktverksamhet för LFV är att anses som en företagsnytta som kan kopplas till expropriationsföretagets genomförande. Möjligheten har uppkommit endast till följd av expropriationsföretaget som är den tredje landningsbanan och vars genomförande har krävt att en viss mängd grus måste frigöras. Endast ianspråktagandet av mark kan inte anses medföra att täktillstånd skulle kunna ges. HovR prövar vidare rekvisiten i 4 kap. 2 § ExL och kommer fram till att det inte finns någon fastighetsägare i orten eller i allmänhet som skulle ha fått tillgodogöra sig en företagsnytta likt denna. Slutbedömningen blir att ersättning för de grusmassor i norra täkten som LFV kunnat utvinna inte ska ersättas. I prövningen av egendomsskyddet i 2 kap. 18 § RF konstaterar HovR att någon skada i form av förlust av grusutvinning i norra täkten inte har uppkommit och att det inte finns någon rätt ersättning för en företagsnytta i fråga som inte är allmän eller ortsvanlig. Utfallet i målet anses således förenlig med 2 kap. 18 § RF.

HD fann inte skäl att meddela prövningstillstånd i målet.

Kommentar

I målet kommer HovR fram till att täktillståndet inte hade beviljats om det inte var för expropriationsändamålet, det vill säga utbyggnad av flygplatsen. Endast ianspråktagandet av mark kan således inte anses medföra att täktillstånd skulle kunna ges. Värdet av gruset som kunde utvinnas ansågs således vara en företagsnytta. Företagsnyttan uppstod enbart på expropriationsfastigheten och skulle därför inte beaktas vid beräkning av ersättningen. Målet innebär att influensregeln även tillämpas på inverkan inom det område som tas i anspråk, och inte enbart på inverkan som uppkommer på restfastigheten.

7.7 NJA 2008 s. 510 (I-III) – Tre parallella mål som rör frågan om intrångsersättning för ledningsrätt för befintliga telekommunikationsansläggningar som tidigare hade upplåtits med stöd av nyttjanderättsavtal

NJA 2008 s. 510 (I-III) avser tre parallella HD-avgörande gällande intrångsersättning för ledningsrätt för befintliga telekommunikationsansläggningar som tidigare hade upplåtits med stöd av nyttjanderättsavtal.

Fall 1 rörde en upplåtelse av en ledningsrätt för att bibehålla en telestation med tillhörande utrustning, anläggning och byggnad. Ledningsrätten uppläts inom skogsfastigheten Vaggeryd Gärhov 1:1 vilken ägdes av Sveaskog Förvaltnings AB och det cirka 250 m² stora området hade tidigare utnyttjats av Telia för samma ändamål enligt ett gällande arrendeavtal. Frågan i målet gällde främst om den del av fastigheten som skulle tas i anspråk genom ledningsrätten skulle anses som skogsmark eller som tomtmark vid beräkningen av intrångsersättningen.

Fall 2 rörde en upplåtelse av ledningsrätt för en teknikbod med mast på lantbruksfastigheten Ronneby Torp 15:1, vilka ursprungligen uppfördes och nyttjades med stöd av ett nyttjanderättsavtal. Fastigheten bytte ägare under våren 2003 och de nya ägarna sade upp avtalet. Vodafone Sverige AB valde då att ansöka om ledningsrätt vilken Lantmäterimyndigheten tog beslut om i mars 2005 och bestämde ersättningen till 11 000 kr, varav 3000 kr avsåg intrångsersättning och 8000 kr annan skada. Intrångsersättningen bestämdes med utgångspunkten att den upplåtna marken om 360 m² var betesmark.

Fall 3 rörde en ledningsrätt för en basradiostation som tog i anspråk ett område om cirka 230 m² råmark på fastigheten Västerås Hässlö 5:1 som ägdes av Västerås kommun. Vodafone Sverige (senare Telenor Sverige AB) uppförde och nyttjade anläggningarna ursprungligen med stöd av ett arrendeavtal. Efter arrendeavtals utgång krävde kommunen att Vodafone skulle avflytta arrendestället var på de istället ansökte om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.

Frågan i de tre målen gäller huvudsakligen om den del av fastigheten som tas i anspråk genom upplåtelsen av ledningsrätt ska, vid beräkning av intrångsersättning, anses som råmark eller som tomtmark för telekommunikationsansläggning, och i det senare fallet om ersättning kan beräknas grundad på avkastning av arrendeavgifter. HD gjorde i princip samma bedömning i samtliga tre utslag. HD klargjorde till en början frågan om vad som utgör expropriationsföretaget. Ledning bör kunna hämtas från expropriationsändamålet. Medför expropriationen inte någon förändring av

verksamheten som bedrivs gäller att expropriationsföretaget innefattar även den före expropriationen bedrivna verksamheten. Det gäller dock endast under förutsättningen att den tidigare verksamheten uppfyller den aktuella ändamålsbestämmelsen. Det innebär således att om ledningsrätten inte medför någon ändring av verksamheten som bedrivits med stöd av till exempel arrende ska den tidigare verksamheten anses ingå i företaget, i enlighet med influensregeln. Intrångsersättningen ska således beräknas utifrån den markanvändning som rådde innan företaget uppstod och inverkan av arrendeavtal och dess ersättningsnivåer ska därför bortses ifrån när beräkningar av intrångsersättningen görs. HD konstaterade vidare att det vid expropriation av en redan given rätt normalt inte föreligger några förväntningsvärden vilket innebär att presumtionsregeln inte är tillämplig. Ledningsföretagen har inte gett upphov till någon företagsskada eller företagsnytta och eftersom de upplåtna områdena är små och marknadsvärdet således svårt att fastställa anser HD att det är lämpligt att göra en direktuppskattning.

HD klargör även frågan kring tillträde och värdetidpunkten när ett nyttjanderättsavtal övergår till en ledningsrätt. Vid förtida tillträde blir värdetidpunkten dagen för det faktiska tillträdet. Tillträde har inte skett om fastigheten fortsatt utnyttjas enligt arrende- eller nyttjanderättsavtal. Om nyttjanderättshavaren efter avtalets upphörande istället fortsätter bruka fastigheten som tidigare och därefter får ledningsrätt för samma ändamål, har tillträde skett vid avtalets upphörande.

Kommentar

I målet var frågan om den mark som togs i anspråk stigit i värde till följd av frivilliga nyttjanderätter och om värdeökningen skulle anses vara en företagsnytta. Lägre instanser betraktade värdeökningen från tidigare åker-, betes- eller skogsmark till "masttomt" som en företagsnytta. Värdehöjning ansågs vara en följd av "mastföretaget". Om denna företagsnytta skulle ersättas eller inte rådde det emellertid skilda meningar om. HD gjorde å andra sidan bedömningen att det inte var fråga om någon företagsnytta. Själva ledningsföretaget har inte haft någon inverkan på restfastigheten i form av företagsnytta eller företagsskada. HD menar att företagsnytta är en värdehöjning som typiskt sett påverkar även andra fastigheter i omgivningen. Vid delexpropriation ska då enbart effekter på restfastighetens värde beaktas som företagsnytta. I detta fall har ledningsföretaget inte en positiv inverkan på restfastigheten, utan endast en påverkan på marken som tas i anspråk.

Målet tolkas som att nyttjanderättsavtalen ingår i företagsbegreppet men att värdeökningen från betesmark till "masttomt" inte kan ses som en företagsnytta eftersom enbart effekter på restfastighetens värde ska beaktas som företagsnytta vid

delexpropriation. HD:s avgörande går inte i linje med HovR bedömning i ovanstående "Arlandamålet" eftersom nyttan i det målet uppstod inom det ianspråktagna området och påverkade inte restfastigheten. I SOU 2008:99 menar utredarna emellertid att det enligt influensregelns innebörd inte är avgörande var värdet uppstår för om en företagsnytta ska anses ha uppkommit.¹⁴⁷

7.8 NJA 1984 s. 93 (I-II) – Mål som rör frågan om betydelsen, i ersättningshänseende, av tätbebyggelseförbud som meddelats i avstyckningsplaner

Fall 1 rörde frågan om hur tätbebyggelseförbud enligt byggnadslagen (BL) skulle hanteras vid inlösen enligt samma lag. För stadsågan i fråga gällde att den enligt en, år 1929, fastställd avstyckningsplan rymde minst tre tomtplatser på vilka bebyggelse kunde anordnas. På fastigheten lades sedan år 1957 ett byggnadsförbud enligt 110 § BL och vidare år 1972 ett förbud att verkställa nybyggnad enligt 35 § BL. Vidare förordnades år 1973 ett förbud om tätbebyggelse enligt 168 § BL i syfte att förhindra uppförandet av ny bebyggelse enligt den föråldrade avstyckningsplanen. I november 1976 fastställdes en ny stadsplan där fastigheten blev utlagd som parkmark. Det innebar att ersättningen skulle beräknas med utgångspunkt i de bebyggelseförutsättningar som gällde omedelbart före stadsplanens fastställande. Knäckfrågan i målet var således om värderingen i målet skulle beakta byggnadsförbuden vid bestämmande av löseskillingen eller om den skulle utgå från den markanvändning som varit tillåten enligt avstyckningsplanen.

Fall 2 rörde frågan om hur tätbebyggelseförbud enligt BL skulle hanteras vid expropriation för tätbebyggelse. Nacka kommun hade fått tillstånd att med äganderätt expropriera tre fastigheter om totalt 4800 m² för tätbebyggelse. Fastigheterna utgjorde kvartersmark för sammanbyggda småhus enligt fastställd stadsplan. Tidigare omfattades fastigheterna av en från år 1930 fastställd avstyckningsplan kvartersmark för vanligt bostadsbyggande där varje tomt skulle omfatta minst 1 500 m². 1967 meddelades tätbebyggelseförbud genom förordningen enligt 168 § BL och från och med år 1968 hade byggnadsförbud rätt enligt 35 § BL. Knäckfrågan i fallet var om värderingen i målet skulle beakta byggnadsförbuden enligt 168 och 35 §§ BL vid bestämmande av löseskillingen eller om den skulle utgå från den markanvändning som varit tillåten enligt avstyckningsplanen.

¹⁴⁷ SOU 2008:99, s. 297

HD gjorde i princip samma bedömning i båda fallen. Byggnadsförbudet enligt 35 § BL hade tillkommit för att hindra bebyggelse under tiden som stadsplan för området utarbetades. HD fann därför att byggförbudet skulle bortses ifrån, vid bestämmandet av ersättningen, eftersom löseskillingen skulle bestämmas utan beaktning till stadsplanen, och då byggnadsförbudet enligt 35 § BL hade ett direkt samband med stadsplanen. Byggnadsförbud enligt 110 § BL användes vid den tiden för områden som saknade erforderliga vägar och/eller tillfredsställande vatten- och avloppsanläggningar. Oavsett om ett formellt byggnadsförbud enligt 110 § BL förelåg ansåg HD att värdena inom området bestäms av vid vilken tidpunkt föreliggande brister kan förväntas bli avhjälpna samt vilka kostnader kan komma att åvila fastighetsägarna. HD anförde att det av den anledning saknades skäl att ta ställning till om löseskillingen skulle bestämmas med eller utan beaktande av byggnadsförbudet enligt 110 § BL.

Med stöd av bestämmelse i 168 § BL kunde länsstyrelsen förordna att tätbebyggelse inom avstyckningsplaneområde inte fick äga rum. Beträffande frågan huruvida värderingen i målet, med hänsyn till principen i 4 kap 2 § ExL, skulle ske med bortseende från inverkan av 168 §-förordnandet gjorde kommunen det gällande att ansökan om beslut om sådant förordnande hade grundats i att avstyckningsplanen ansågs föråldrad och omöjlig att genomföra, och inte som ett led i att ta fram stadsplan för området. HD anförde att förordnandet var att liknas vid att avstyckningsplanen inte vidare skulle kunna läggas till grund för reglering av bebyggelse inom området. Ett sådant förordnande kunde meddelas oavsett om stadsplaneläggning var aktuell eller inte och var inte nödvändigt för att förhindra bebyggelse i samband med upprättande av stadsplanen. Vid angivna förhållanden ansåg HD att det endast i undantagsfall, för ett 168 §-förordnandat område, anses finnas ett sådant samband med stadsplaneläggning av området att det vid värdering för expropriation respektive inlösen av en fastighet ska ske med bortseende från inverkan av förordnandet. Utifrån utredningen fann HD att så inte var fallet i målen och sålunda att fastigheternas värde vid värdetidpunkten skulle bestämmas utan beaktande av den markanvändning som varit tillåten enligt avstyckningsplanen.

Kommentar

I rättsfallet tillämpades influensregeln vid bedömningen av om hänsyn skulle tas till byggnadsförbudens negativa inverkan. Avgörande i denna bedömning var om det förelåg ett sådant samband mellan byggnadsförbudet och den stadsplan som hade motiverat expropriationen. I det givna fallet fanns inte ett sådant samband men HD menade att om det hade funnits ett sådant samband, skulle den negativa inverkan av förbudet inte beaktas. Det öppnar upp för tolkningen, eftersom ett byggnadsförbud

kunde anses som en del av ett expropriationsföretag, att det är möjligt att även en detaljplan i förlängningen kan ses som en del av ett expropriationsföretag.

7.9 NJA 1979 s. 32 – Mål som rör frågan om intrång för väg kan inrymma förväntningsvärden avseende tätbebyggelse som annars inte kommit till stånd

NJA 1979 s. 32 handlade om en tvist om ersättning för markupplåtelse och intrång på övrig mark, efter att mark tagits i anspråk för ett vägbygge av väg 13 (numera E 4) Stockholm–Uppsala på delen Halmsjöns trafikplats-Valloxen med trafikplats vid Halmsjön. Tvisten handlade också om förlusten av förväntningsvärden avseende tätbebyggelse som skulle ha uppstått om inte vägföretaget hade kommit till stånd. Fastighetsägarna yrkade på ersättning med hänsyn till det förväntade värdet av tätbebyggelse vid tidpunkten för ianspråktagandet av marken, medan Vägverket hävdade i första hand att ersättningen skulle bestämmas utan hänsyn till förväntningsvärde som eventuellt kunde ha uppstått om planen inte hade fastställts.

HD konstaterade att expropriationsersättningen skulle bestämmas med hänsyn till det värde som faller bort på grund av att expropriationstillstånd beviljas. HD tillämpade 8 § ÄExL som idag har ersatts av influensregeln i 4 kap. 2 § ExL. Det vill säga med hänsyn till att det vid tiden för ianspråktagandet skulle ha förelegat ett förväntningsvärde, om marken inte hade berörts av vägföretaget. 8 § ÄExL innebar att ersättningen skulle bestämmas med bortseende från värdeförändringar som uppstod "allenast" till följd av expropriationsrättens beviljande eller det avsedda ändamålets genomförande. Lagregeln avsåg således endast påverkan från själva expropriationen och dess avsedda ändamål. Ett värde som faller bort på grund av att expropriationstillstånd beviljas skall alltså ersättas. HD ansåg på motsvarande sätt att denna regel även skulle gälla för värden som hindras uppkomma på grund av att expropriationstillståndet har beviljats. Ersättningen utgick således i den mån förväntningarna skulle ha uppkommit fram till värdetidpunkten, om inte arbetsplanen fastställdes.

Vidare konstaterade HD att det inte gick att jämställa arbetsplaner enligt väglagstiftningen med planer enligt byggnadslagstiftningen, eftersom planerna tillgodoser skilda syften. HD fann således ingen grund för att ersättningen skulle bestämmas efter förhållandena närmast innan planen fastställdes, med tillämpning av BL:s ersättningsprinciper.

Kommentar

Målet behandlade inlösen av vägmark utifrån influensregeln i 1917 års expropriationslag. Frågan var om denna lagregel ansågs vara tillämplig på situationen när värdeökningen uteblev på grund av en upprättad arbetsplan för vägen. Det innebär att ersättningen skulle fastställas utan att ta hänsyn till arbetsplanens påverkan, vilket inkluderade värdet som skulle ha uppstått om arbetsplanen inte hade fastställts. Påverkan från arbetsplanen skulle därför ses som en följd av expropriationsföretaget.

Målet ger stöd för att en vägplan kan anses vara en del av ett vägföretag eftersom HD fastslog att expropriationsersättningen skulle bestämmas med hänsyn till vägföretagets påverkan på fastigheten, inklusive förlusten av förväntningsvärden avseende tätbebyggelse som skulle ha uppstått om inte vägföretaget hade kommit till stånd. I lagkommentarerna till influensregeln i 4 kap. 2 § ExL menar författarna att rättsfallet med viss styrka tyder på att influensregeln ska kunna tillämpas vid en expropriation för att genomföra en detaljplan. Eftersom det kan tolkas som att företaget innefattar fastställande av arbetsplan för allmän väg.¹⁴⁸ Det råder delade meningar kring denna tolkning. Andra menar istället att HD ansåg att fastställandet av arbetsplan jämföras med expropriationstillstånd, inte att det ingår i företaget eftersom det enbart är den senare delen, "ändamålets genomförande", i den tidigare bestämmelsen som motsvarar dagens influensregel.¹⁴⁹

¹⁴⁸ Dahlsjö, Hermansson & Sjödin. *Expropriationslagen: En kommentar*. 4 kap. 2 §, Företagsbegreppet.

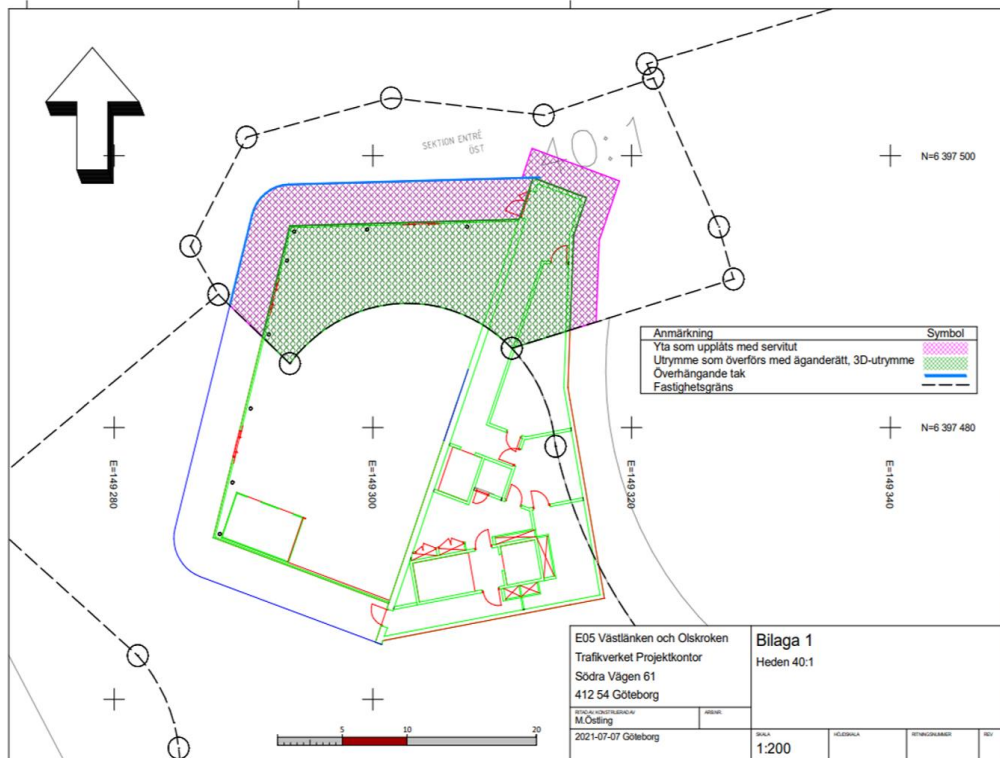
¹⁴⁹ L. Norell. *Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter. Principer för en rättsenlig värderingsmetodik - speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar*. LMV-Rapport 2001:11. Stockholm: Universitetsservice US AB, 2001, s.376.

8 Aktuella ärenden

Under den inledande fasen för att få kontakt med framtida respondenter tillfrågades intresseparterna i vilka situationer de skulle vilja ha mer klarhet i hur reglerna kring företagsnytta ska användas. Trafikverket tog då upp två praktiska fall, ett pågående och ett nyligen avslutat, som rör två olika typer av scenarion. Båda fallen rör när företaget har påverkat en sannolik alternativanvändning positivt, antingen genom att politiken har fattat beslut om översiktsplan runtom den allmänna tomten på grund av företaget eller genom att politiken har fattat beslut om detaljplan med kvartersmark runtom den allmänna tomten på grund av företaget. I det första fallet, "Lisebergsfallet", har tillgång givits till båda parter bedömningar genom interna PM. Dels Trafikverkets "Förhandlings-PM Göteborg Heden 40:1" med ärendenummer TRV 2016/1641 från år 2022 och dels Lisebergs "PM - Ersättning vid inlösen berörande del av Göteborg Heden 40:1" med ordernummer: 177 257. Lisebergs PM är en värdering av den rättsliga ersättningen gjord av Svefa AB med värdetidpunkt 2022-12-14. I det andra fallet, "Röbäcksfallet", har endast Trafikverkets "Förhandlings-PM Umeå Röbäck 5:31" lyckats tas fram vilket upprättades under 2022. Viktigt att poängtera är att PM:en är framtagna ur ett förhandlingsperspektiv med syfte att uppnå ett så bra resultat som möjligt för respektive part. Informationen under avsnitten nedan är enbart hämtade från ovan angivna dokument.

8.1 Lisebergsfallet

Det första fallet gäller en förhandling kring ett intrång i den obebyggda fastigheten Heden 40:1 ägd av Liseberg AB. I samband med projektet för Västlänken kommer intrång göras för att få till stånd en järnvägsuppgång från Västlänkens station Korsvägen. Trafikverket har ansökt om en lantmåteriförrättning för att säkerställa uppgången enligt detalj- och järnvägsplan med 3D-fastighetsbildning och ett servitut. 185 m² tas i anspråk med äganderätt och 120 m² utgörs av ett servitutsområde, se figur 5 nedan. Enligt lagen om byggande av järnväg får inte järnvägsplanen fastställas i strid mot gällande detaljplan. Som ett led i att få till stånd järnvägsuppgången tog kommunen fram en detaljplan där markanvändningen inom intrångsområdet ändrades till allmän tomt, "järnvägstrafik" (T₁). Kommunen skapade samtidigt byggrätter för att möjliggöra stadsförnyelse i ett stationsnära läge. Innan den nya detaljplanens tillkomst var den aktuella fastigheten till fullo belastad av en gemensamhetsanläggning utan någon större möjlighet till avkastning. På grund av planläggningen har gemensamhetsanläggningen omprövats vilket har frigjort fastigheten från den rättsliga belastningen och cirka 90 % av fastigheten har planlagts med byggrätter. I ärendet är parterna inte överens i ersättningsfrågan och Trafikverket har överlåtit till lantmåterimyndigheten att besluta om ersättningen för intrånget inom fastigheten.



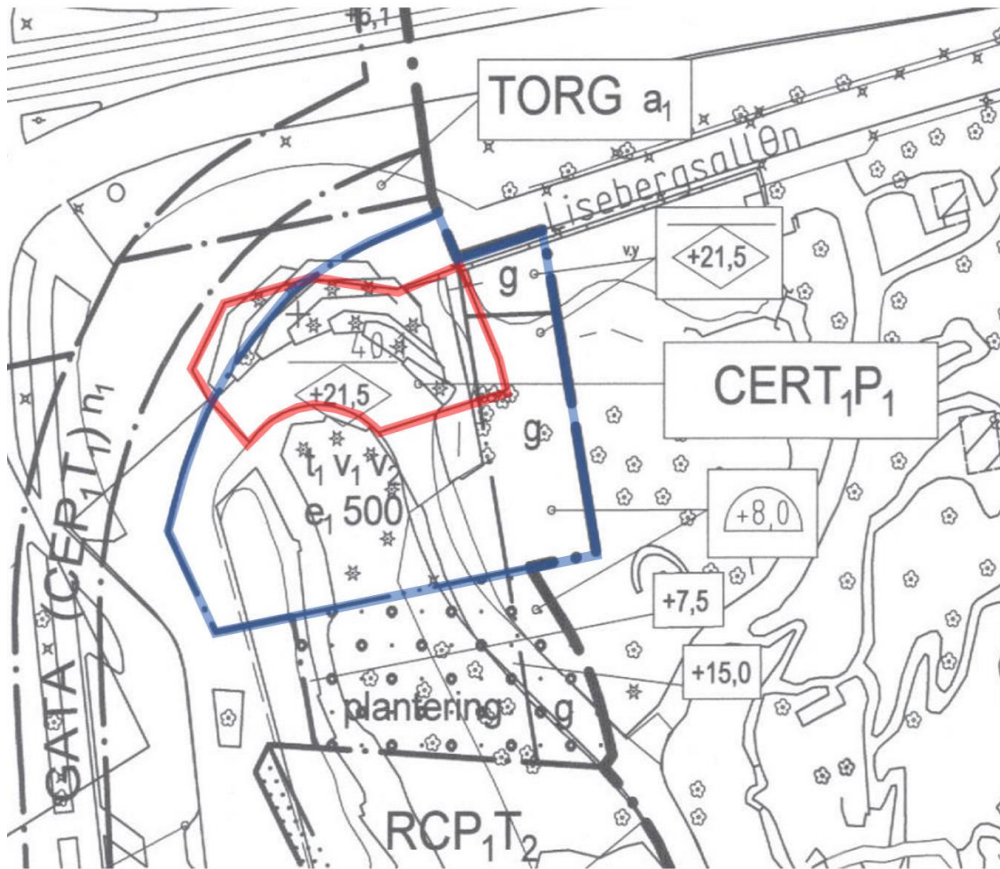
Figur 5. Utförandet av stationen inom fastigheten Heden 40:1.¹⁵⁰

Fastighetsbildningen är inte fullt genomförd i enlighet med detaljplanens avsikt och parallellt förs en diskussion mellan Liseberg och Göteborgs stad där avsikten är att Liseberg ska förvärva de övriga tomtdelarna som krävs för att nyttja Heden 40:1 enligt detaljplanebestämmelserna.

8.1.1 Liseberg AB:s bedömning

I Lisebergs värdering tas hänsyn till värdeinverkan av att stationsfastigheter i form av en 3D-fastighet urholkar byggrätten i tre våningsplan som är utlagd för den blivande fastigheten som ytterligare är utlagd som “centrum” (C) och “kultur, fritid och institution för vetenskap” (R). I figur 6 redovisas den fullbildade centrumfastigheten med blå linje och den befintliga Heden 40:1 med röd linje.

¹⁵⁰ Svefa AB (2022). *PM - Ersättning vid inlösen berörande del av Göteborg Heden 40:1*. Ordernummer: 177 257. [internt material]. s.11.



Figur 6. Plankarta med markering för den befintliga och den enligt detaljplanen tänkta utformningen av Heden 40:1.¹⁵¹

Det görs bedömningen att ändamålet järnvägstrafik räknas in under begreppet kvartersmark för annat än enskilt byggande, vanligen benämnt som "allmän tomt". Ersättningen ska bestämmas i enlighet med reglerna i 4 kap. ExL och gällande praxis. Inlösen av allmän tomtmark kan göras med stöd av PBL eller LBJ vilka är att hänföra till expropriationsfallen. Intrångsersättningen ska enligt praxis, 3 äldre rättsfall, beräknas utifrån ett belopp som motsvarar marknadsvärdeminskningen för det mest sannolika enskilda ändamålet som hade erhållits om området inte utlagts för ett allmänt ändamål. I denna bedömning har det vanligtvis utgått från vad den intilliggande och närliggande marken har fått för användning i planläggningen. Intrångsersättningen ska således bedömas utifrån det "undanträngda" byggrättsändamålet "centrum" (C). Intrångsersättningen ska bestämmas utifrån den färdigbildade centrumfastigheten. Det mest värdefulla ändamålet för fastigheten är centrumändamålet och där i

¹⁵¹ Svefa AB (2022). *PM - Ersättning vid inlösen berörande del av Göteborg Heden 40:1*. s.9.

byggnadsvärdet för kontor. I det aktuella läget bedöms värdet av en kontorsbyggrätt till 7 500 kr/m² BTA. 185 m² BTA tas i anspråk med äganderätt och 120 m² BTA av ett servitut som motsvarar ett äganderättsligt intrång. Det ger en intrångsersättning på 2 859 375 kr (305 m² BTA x 7 500 kr/m² BTA + 25 % påslag).

Influensregeln i 4 kap. 2 § ExL kan inte aktualiseras eftersom Liseberg genom detaljplaneläggningen har erhållit en centrumbyggrätt som en plannytta som Liseberg har rätt att tillgodogöra sig fullt ut inom ramen för gällande ersättningsrätt. Endast detaljplaneläggningen av stationsfastigheten i sig har skett som en del i expropriationsföretaget. Tillskapandet av centrumbyggrätten kan emellertid inte ses som en typisk följd av expropriationsföretaget. Fastighetsägaren har haft tur i planlotteriet där kommunen har ansett att en sådan byggrätt var lämplig i samband med byggandet av stationsuppgången. Tillskapandet av centrumbyggrätten ska därför ses som en plannytta och inte en företagsnytta. Vidare ska nyttan inte beaktas eftersom den är uppenbart orts- och allmänvanlig. Gällande ortsvanlighetsrekvisitet har inga nyttoavräkningar gjorts i samband med Västlänkens övriga stationsuppgångar trots att de lett till nya detaljplaner med nya byggrätter. Studier visar på att spårbunden persontrafik i allmänhet har en tydlig värdestegring inom en radie på cirka 500 m från en tillhörande station.¹⁵² Expropriationsföretaget medför således nyttor för en stor del av Göteborgs centrum. Gällande allmänvanlighetsrekvisitet har reglerna om företagsnytta nästintill aldrig prövats trots att det många gånger tidigare bör ha uppstått nyttor av liknande karaktär. Nyttan får därför anses vara allmänvanlig.

8.1.2 Trafikverkets bedömning

De rättsliga knäckfrågorna enligt Trafikverket:

- Om synen på den klassiska tillämpningen av allmän tomt ska tillämpas inom 4 kap. 1 § eller 4 kap. 2 § ExL
- Om Trafikverket kan dra av företagsnytta för viss del av värdestegringen på restfastigheten till följd av detaljplanen som har tagits fram på grund av järnvägsföretaget.

Tillämpning av vedertagen metod för allmän tomt

Vid värdetidpunkten var den nya detaljplanen antagen och marken som tas i anspråk utgörs av allmän tomt vilken saknar ett naturligt värde för köpare. Om bedömning utgår från tillämpningen av den vedertagna metoden för allmän tomt används den sannolika alternativ användningen för intrångsområdet. Det skulle innebära att den allmänna

¹⁵² Svefa AB (2022). *PM - Ersättning vid inlösen berörande del av Göteborg Heden 40:1*. s. 18.

tomten skulle antas möjlig att förädla likt den omgivande marken enligt den nya detaljplanen. I enlighet med fastighetsägarens initiala ortsprisutredning om 6 000 kr/m² BTA ger det en ersättning på 1 110 000 kr. Trafikverket menar att legaldefinitionen av begreppet marknadsvärde enligt 4 kap. 1 § ExL inte rymmer möjligheten att tolka in sannolik alternativ användning och att prövningen numera ska ske genom influensregeln i 4 kap. 2 § ExL. Fastighetsägarens tolkning av den "vedertagna" metoden för allmän tomt innebär enligt Trafikverket att denne begär ersättning genom företagsskada för utebliven företagsnytta, det vill säga ersättning för "förlorad" byggrätt. Expropriationsföretaget har bidragit till värdestegringen på omgivningen och syftet med influensregeln är inte att en företagsskada ska kunna omfatta utebliven företagsnytta. Trafikverket bedömer således att marknadsvärdet av det aktuella intrångsområdet vid värdetidpunkten ska bedömas som i princip obefintligt.

Innan den nya detaljplanens tillkomst var den aktuella fastigheten till fullo planlagd med prickmark samt belastad av en gemensamhetsanläggning, marknadsvärdet bedöms därför som näst intill obefintligt både inom intrångsområdet men även för hela fastigheten. Den nya detaljplanen medger, enligt Trafikverkets bedömning, totalt cirka 1600 m² BTA inom fastigheten. Om fastighetsägarens initiala ortsprismaterial om 6 000 kr/m² BTA används erhålls ett marknadsvärde om cirka 10 000 000 kr. Eftersom restfastighetens tidigare marknadsvärde var marginellt har planläggningen inneburit en värdestegring på cirka 10 000 000 kr.

Utgör planläggningen till någon del en företagsnytta och ska dessa i så fall tillgodoräknas eller inte?

En järnvägsplan får inte fastställas i strid mot gällande detaljplan. Trafikverket bedömer således att det finns ett orsakssamband mellan planläggningen av intrångsområdet och Västlänken. Om marken inte hade detaljplanelagts som allmän tomt hade den omgivande marken aldrig varit politiskt intressant att detaljplanelägga. Det framgår av planbeskrivningen att syftet med detaljplanen är att "möjliggöra en stadsförnyelse i ett stationsnära läge" samt att "syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Station Korsvägen... med tillhörande byggrätter". I likhet med RH 2005:39 har planläggningen krävt en politisk vilja men stationsuppgången har gett betydlig bättre förutsättningar att förädla området. Planläggningen av restfastigheten var dock inte nödvändig för Västlänkens genomförande utan har krävt en politisk vilja. Således kan endast en del av värdestegringen som planläggningen av restfastigheten har inneburit hänföras till Västlänken.

Det är en bedömningsfråga vilken andel av värdestegringen som beror strikt på Västlänken respektive en följd av den politiska viljan. Trafikverkets bedömning är att,

det likt RH 2005:39, inte är omöjligt att en domstol hade kommit fram till en 50–50 fördelning. Trafikverket anser att företagsnyttan varken är Orts- eller allmänvanlig. Enbart för att ett fåtal andra fastighetens ägare får motsvarande planläggningsnyttor kan det inte anses som vanligt i orten. De allra flesta fastighetsägare inom orten längs med Västlänken får inte motsvarande nytta som uppstår inom Heden 40:1 och “orten” kan inte begränsas till västlänkens uppgångar. Värdestegringen för fastigheter med bostäder och kontor beror på förbättrade transportmöjligheter medan värdestegringen för den aktuella fastigheten beror på ökad bygggrätt. Trafikverket anser också att företagsnyttan inte uppstår i allmänhet under jämförliga förhållanden utan endast inom ett fåtal fastigheter. Slutligen gör Trafikverket även en skälighetsbedömning där de ställer företagsnyttan på cirka 5 000 000 kr mot det tidigare obefintliga marknadsvärdet och konstaterar att det inte är skäligt att fastighetsägaren tillgodoräknas denna. Företagsnyttan ska således kvittas mot skadan av intrånget.

8.2 Röbbäcksfallet

Det andra fallet gäller en fördjupad översiktsplan som föranleddes av en vägplan i Röbbäck. I fallet uppstår det mellan fastighetsägaren och Trafikverket meningsskiljaktigheter dels kring den ianspråktaga markens ersättningsgilla användning, samt dels hur ett ägarskifte under processens gång påverkar ersättningen. I ett PM från Trafikverket redogör de för sin ståndpunkt i frågorna och gör en bedömning utifrån samtliga rekvisit i influensregeln. Nedan följer en sammanfattning av viktiga händelser i ärendet som kan vara av betydelse för bedömningen.

- 2015 tog Trafikverket ett beslut om sträckningen av Västra länken
- I januari 2017 fastställdes vägplanen men överklagades
- I mars 2017 antog kommunen en FÖP för Röbbäck
- I oktober 2017 såldes fastigheten i fråga till en ny ägare
- 2018 vann vägplanen laga kraft
- Senare 2018 tar mark i anspråk genom delvis vägrätt och delvis tillfällig nyttjanderätt
- 2019 anlitar Trafikverket Bryggan för att värdera intrånget och erbjuder sedan fastighetsägaren en intrångsersättning om 38 833 kr
- Fastighetsägaren accepterar inte erbjudandet utan menar att företagsskadan som uppstår inte har beaktats i värderingen. Trafikverket menar samtidigt att den nya ägaren av fastigheten har känt till förutsättningarna då köpet genomfördes efter beslutet om lokalisering
- Trafikverket tar då genom Bryggan fram en ny värdering och drar slutsatsen att det även uppstått en företagsnytta på fastigheten som är större än företagsskadan. Någon ersättning ska därmed inte utgå.

- Fastighetsägaren anlitar en egen värderare som menar att ägarbytet inte ska påverka ersättningen och värderar den ianspråktaga delen av fastigheten till cirka 325 000 kr. Fastighetsägaren stämmer Trafikverket 2021 på 325 000 kr för intrånget.

I PM:et följer sedan en genomgång av det rättsliga utgångsläget vid expropriationsersättning. I genomgången konstaterar den undertecknade bland annat att det inte krävs stöd i en översiktsplan för att fastställa en vägplan och att det måste skiljas på den kommunala politiska viljan och planeringen för vägen. Här hänvisar Trafikverket till RH 2005:39 där HovR delar upp värdeökningen så att 50 % hänförs till planläggningen och 50 % hänförs till företaget. Trafikverket redogör sedan för hur orts- och allmänvanlighetsrekvisiten ska tolkas samt att en skälighetsbedömning ska göras. Trafikverket lyfter även upp problematiken med att ett ägarbyte har skett under processens gång och hänvisar här till två rättsfall (M 2487-06 samt M 2493-06) där stämning ogillades från den fastighetsägare som köpt fastigheter efter det att miljöstörningar var kända. I domarna finns ingen närmare motivering till besluten, men enligt Trafikverket baseras troligtvis besluten på att de värdeminskande effekterna som var kända vid köpet borde avspeglats i priset.

Vid en bedömning av det aktuella fallet menar Trafikverkets representant som författat PM:et att Trafikverket i första hand ska stå fast vid sin ståndpunkt att ingen intrångsersättning ska utgå på grund av att det har genomförts ett köp under processen. I samband med köpet har den nya ägaren fått "rabatt" på köpeskillingen eftersom företagsskadan varit känd vid köpet. Trafikverket gör sedan trots detta en bedömning av influensregeln om bedömningen inte skulle stå sig.

Trafikverket inleder sin utredning med en bedömning av marknadsvärdet innan planprocessen startades. Enligt deras bedömning har det tidigare funnits ett förväntningsvärde på råmarken som grundar sig i en förväntning om industrietablering. Detta beror delvis på att det finns brist på industrimark i Umeå samt att det inte är lämpligt att lämna marken i ett orört skick på grund av en tidigare bergtäkt. De bedömer marknadsvärdet till 7 kr/m² och således att hela fastigheten är värd 510 000 kr. Vidare bedömer de den marknadsvärdepåverkan som planläggningen och utbyggnaden av vägen har. Genom en sammanvägning av dels en ortsprisanalys och dels genom en exploateringskalkyl bedömer Trafikverket att marken är värd cirka 27 kr/m² efter intrånget, en marknadsvärdeökning om 20 kr/m². Den totala värdestegringen uppgår därmed till 1 460 000 kr. Med hänvisning till RH 2005:39 anser Trafikverket att 50% av nyttan beror på planläggningen och 50% av nyttan beror på vägföretaget. Företagsnyttan kan med andra ord inte hänföras till antingen endast planläggningen

Företagsnytta i praktiken - det bortglömda syskonet

eller endast vägföretaget, en fördelning av företagsnyttan måste göras. Den totala företagsnyttan som uppstår är därmed cirka 730 000 kr. När det gäller företagsskada som uppstår bedömer Trafikverket denna till cirka 102 000 kr.

Gällande rekvisiten som ska vara uppfyllda bedömer Trafikverket att företagsskadan är att betrakta som en allmänvanlig skada då liknande infrastrukturprojekt i tätortsnära orter är vanligt förekommande och att dessa då har en inverkan på marknadsvärdet. Företagsnyttan är enligt Trafikverket däremot varken orts- eller allmänvanlig då den specifika fastigheten får en betydligt högre nytta än närliggande fastigheter. I skälighetsbedömningen menar Trafikverket att en så stor nytta som uppstår skäligen inte kan vara av sådan dignitet som fastighetsägaren tillgodoräkna sig. Eftersom företagsnyttan överstiger företagsskadan (som dessutom enligt Trafikverket är allmänvanlig) ska ingen ersättning för intrånget utgå.

9 Intervjuer och enkät

Rapportens övergripande syfte är att undersöka hur regeln kring företagsnytta används i praktiken. För att besvara frågeställningarna i rapporten har flera personer som besitter erfarenhet och kunskap inom området intervjuats. Resultatet kommer inte vara kvantifierbart utan rapporten lyfter fram personers subjektiva uppfattning av hur lagregeln används. Följande avsnitt kommer att redovisa respondenternas uppfattning om hur tillämpningen av lagstiftningen ser ut med indelning efter rapportens tre huvudfrågeställningar. Sammanställningen av intervju svaren är omfattande, därför finns en sammanfattning för var och en av de tre frågeställningarna under avsnitt 9.3.

Sammantaget har datainsamling till den kvalitativa metoden baserats på 18 intervjuer med fastighetsvärderare, markförhandlare/representanter från Trafikverket, exploateringsingenjörer, en lantmätare och en expert. Urvalet av respondenter har ansetts vara motiverat för att kunna besvara rapportens frågeställningar i den omfattning som speglar ett examensarbets omfång, även om ett tiotal personer inte har besvarat vår förfrågan om att delta alternativt tackat nej. Att genomföra fler än 20 intervjuer hade emellertid blivit en allt för tung arbetsbörda. Genom intervjun med en sakkunnig på ämnet har frågor som uppkommit från förarbeten och lagkommentarerna till lagregeln förtydligats.

Kärnan i den intervjuguide som har använts under intervjuerna har varit densamma, se bilaga 1, men sedan anpassats till främst fyra huvudgrupper; auktoriserade fastighetsvärderare, markförhandlare på Trafikverket, tjänstemän på kommunkontor och sakkunnig. Anledningen till anpassningen utifrån yrkesgrupp är att somliga frågor har krävt att personen i fråga har en viss bakgrund och en del frågor skulle således inte vara intressanta att ställa till några respondenter. Frågorna har i vissa fall ytterligare anpassats utifrån den specifika respondenten. Sålunda har intervjuerna baserats på fyra olika frågeformulär som i stor utsträckning liknar varandra men som vidare har anpassats till respondenten. Detta för att kunna besvara rapportens samtliga frågeställningar på ett så fullständigt sätt som möjligt.

9.1 Intervjurespondenter

9.1.1 Fastighetsvärderare

Staffan Bäckman, auktoriserad värderare Svefa

Staffan arbetar idag som auktoriserad värderare på Svefa i Stockholm. Han har en civilingenjörsutbildning inom lantmäteri från KTH där han valde en juridisk inriktning och arbetade efter studierna som förrättningslantmätare i Stockholm. Sedan 2000 är

Staffan auktoriserad värderare och värderar alla typer av fastigheter men har genom hela karriären haft en inriktning inom värdering av fastigheter kopplade till en rättsprocess.

Rolf Simón, auktoriserad värderare Forum fastighetsekonomi

Även Rolf har en lantmäteriutbildning från KTH. Han har under flera års tid arbetat som förrättningslantmätare men även med värdering inom Lantmäteriet. Idag arbetar Rolf på Forum fastighetsekonomi med just värdering och i synnerhet intrångsvärderingar. Rolf är auktoriserad värderare och har tidigare hållit i utbildningar inom värdering och intrångsersättning.

Maria Nilsson, bolagslantmätare Nordion Energi

Maria är civilingenjör inom lantmäteri och har i sitt yrkesliv arbetat på en rad olika företag (Svefa, E.ON, LRF-konsult) och organisationer där värdering och intrångsersättning varit en stor del av arbetet. Maria har under flera år representerat markägare i värderingssammanhang och ersättningsfrågor. Mycket av Marias arbete har varit kopplat till juridiska värderingar och hon har vid många tillfällen genomfört värderingar i samband med processer i allmän domstol. Sedan 2010 är Maria auktoriserad värderare och arbetar idag på Nordion Energi.

Margareta Holmquist Kindlund, auktoriserad värderare Ludvig & Co

1982 tog Margareta examen från civilingenjörsutbildning inom lantmäteri på KTH. Margareta har under majoriteten av sin karriär arbetat på LRF-konsult (idag Ludvig & Co.). Hennes arbete har framförallt handlat om att företräda markägare i samband med infrastrukturprojekt men hon har även biträtt jurister som företräder markägare i samband med fall som når domstolen.

Joachim Wallmark, auktoriserad värderare Svefa

Joachim är lantmätare från KTH och tog examen 1990. I sitt arbetsliv har Joachim arbetat som konsult inom fastighetsrättsliga frågor och värderingar. Joachim har bland annat varit på Lantmäteriet, CBRE och Svefa. Joachim arbetar således på uppdragsbasis med värdering, juridisk rådgivning med mera och har företrätt både det allmänna och privata aktörer i olika processer.

Björn Bergebo, auktoriserad värderare Torkel Öste fastighetskonsulter

Björn inledde sitt yrkesliv på Huddinge kommun där han under några år arbetade med att lösa in allmän platsmark åt kommunen. Björn arbetade sedan på Stockholm stad med stort fokus på tomträtter och avgäldsрrntan. Sedan 2019 är Björn på Torkel Öste

fastighetskonsult och arbetar primärt med fokus på tomträtter, mycket på uppdrag åt Stockholms och Göteborgs stad. Han är auktoriserad värderare sedan 2019.

9.1.2 Markförhandlare & andra representanter från Trafikverket

Johanna Twengström, fastighetsansvarig ERTMS på Trafikverket

Johanna är civilingenjör inom samhällsbyggnad från KTH och har arbetat som förrättningslantmätare på det statliga lantmäteriet samt i en konsultroll som markförhandlare på flera olika projekt, inklusive förbifart Stockholm och tunnelbaneutbyggnad i Stockholm. Hon är för närvarande fastighetsansvarig och teamledare för markförhandlare på Trafikverket, där hon arbetar på ett projekt för att uppdatera och förnya signalsystemet för Sveriges järnvägsnät.

Magnus Carlstedt, markförhandlare på Trafikverket

Magnus är utbildad lantmätare från Högskolan Väst. Tidigare har han arbetat som förrättningslantmätare på lantmäteriet samt lantmåteriingenjör kommunalt. Sedan 5 år tillbaka arbetar Magnus som markförhandlare på Trafikverket och sitter med i en särskild sammankallad grupp för frågor inom ersättningsrätt och värdering.

Marie Berand, markförhandlare Trafikverket

Marie är civilingenjör inom lantmåteri och tog examen från LTH 1996/97. Hon har därefter arbetat som exploateringsingenjör på Kungälv kommun och som förrättningslantmätare på Lantmäteriet. Marie arbetade därefter på det som idag heter Norconsult där hon bland annat jobbade mycket mot Trafikverket. Idag arbetar Marie som markförhandlare på Trafikverket inom projekt Västlänken och Olskroken Planskildhet.

Mats Dehlbom, seniorrådgivare inom juridik och planprovning på Trafikverket

Mats är idag pensionerad seniorrådgivare på Trafikverket. Tidigare har han arbetat centralt inom Lantmäteriet och Vattenfall med rådgivning inom markförhandling och marklösen. Inom Trafikverket arbetade Mats i 20 år på den juridiska avdelningen med rådgivning i markförhandlingsfrågor. De senaste 10 åren har Mats varit chef för planprovningar som bland annat fastställer alla väg- och järnvägsplaner.

Jennie Midler, fastighetsansvarig Trafikverket

Jennie är utbildad lantmätare från civilingenjörsprogrammet på LTH. Efter det jobbade hon en kort tid på statliga lantmäteriet i Göteborg innan hon började arbeta på Vägverket. Till en början arbetade Jennie som markförhandlare på vägprojekt och gick sedan över till projekt Västlänken. Sedan 7 år tillbaka har Jennie haft rollen som fastighetsansvarig inom projektet vilket innebär att hon har det övergripande ansvaret

för de markåtkomstfrågor som dyker upp och arbetsleder de markförhandlare som är involverade.

Oskar Melin, fastighetsansvarig Trafikverket

Oskar tog examen efter att ha läst tre år i Gävle till lantmätare med ekonomisk och juridisk inriktning. Efter studierna arbetade han som förrättningslantmätare på Lantmäteriet i Stockholm. Innan Oskar började arbeta inom Trafikverket jobbade han även kommunalt som exploateringsingenjör. Idag är Oskar fastighetsansvarig på Trafikverket och arbetar med projektet att bygga dubbelspår som följer E4 norrut mellan Gävle–Kringlan (Axmartavlan).

Per Probeus, markförhandlare Trafikverket

Per gick lantmäteriutbildning med inriktning fastighetsekonomi på KTH. Per påbörjade sitt nuvarande jobb inom Trafikverket 2009 och arbetade då primärt med citybanan i Stockholm. Efter detta arbetade Per med projektet Förbifart Stockholm, en vägsträckning som nästan uteslutande går i en tunnel förbi Stockholm. På senaste tiden har Per arbetat med tvärförbindelsen Södertörn, ett projekt som ansluter till Förbifart Stockholm. Sammantaget har Per arbetat mycket med markförhandlingsfrågor och har dessutom haft en ledarroll för andra markförhandlare i projekten.

9.1.3 Kommunala tjänstemän & lantmätare

Sven Gustafsson, exploateringschef Malmö Stad

Sven är för tillfället exploateringschef på Malmö stad och har en utbildning inom samhällsbyggnad från KTH. Han har lång erfarenhet av exploateringsfrågor dels från Malmö stad men även från andra kommuner. Det primära arbetet idag syftar till frågor i tidiga skeden vid försäljning av mark samt utbyggnad för allmän plats och iordningställande av kvartersmark.

Karl Hafström Magnérus, förrättningslantmätare KLM Stockholm

Karl arbetar på det kommunala lantmäteriet i Stockholm. Karl tog examen från lantmäteriprogrammet på KTH 2007 har ägnat cirka $\frac{1}{3}$ av sitt yrkesliv som förrättningslantmätare, $\frac{1}{3}$ som värderare inom intrångsersättning och slutligen centralt inom Lantmäteriet som fastighetsrättslig expert. Karl har även hållit utbildningar inom värdering samt varit med och skrivit värderingshandboken.

Linnea Lindqvist, auktoriserad värderare Malmö Stad

Linnea Lindqvist har stor erfarenhet av frågor gällande expropriationslagen. Hon är utbildad civilingenjör inom lantmäteri och hennes första jobb efter studierna var ett arbete som värderare där hon genomförde juridiska värderingar samt värderingar

kopplade till fastighetsrättsliga ersättningsprinciper. Under denna period höll även Linnea utbildningar inom markåtkomst och ersättning. Linnea har tidigare även arbetat med markåtkomst på Trafikverket i samband med infrastrukturprojekt, till exempel Västlänken. Idag arbetar Linnea som värderare på Malmö stad.

Dan Neland, markstrateg och auktoriserad värderare Malmö Stad

Dan är lantmätare från LTH. Han har efter avslutad utbildning mestadels jobbat med fastighetsvärdering och är idag auktoriserad värderare. Dan har jobbat på några olika värderingsföretag, till exempel Svefa och LRF konsult. Idag arbetar Dan på Malmö stad som markstrateg, och arbetar således med kommunens markinnehav, köp, försäljningar och marklösenfrågor. Dan har tidigare arbetat som förrättningslantmätare och har flera gånger stött på frågor om företagsskador och företagsnyttor vid värderingar i samband med fastighetsrättsliga processer.

9.1.4 Expert/Sakkunnig

Anders Dahlsjö, f.d. fastighetsråd på Svea hovrätt

Anders gick ut från den tekniska linjen inom lantmäteri på KTH 1969 och arbetade sedan som förrättningslantmätare i Stockholm. 1975 fick han jobb på Lantmäteriverket, där han arbetade på en värderingsenhet med ersättnings- och värderingsfrågor. Han arbetade också med förslag till lagförändringar och utveckling av ersättningsreglerna, tillsammans med Eije Sjödin, Leif Norell och andra experter. De skrev flera böcker om fastighetsrättsliga frågor, ersättning och värdering, vilket delvis blev underlag för hur domstolarna dömde i frågorna. Anders satt sedan som fastighetsråd i HovR fram till pensionen 2010, men fortsatte att vara involverad i ärenden genom att juridiska företrädare anlätade honom för expertis inom området. Anders har även varit med och skrivit lagkommentarerna till expropriationslagen.

9.2 Intervjusvar

9.2.1 Företagsnytta i praktiken

Staffan Bäckman, auktoriserad värderare Svefa

Begreppet företagsnytta och influensregeln ingår i Svefas värderingsmall och ingår på så sätt i de flesta värderingar men det är mycket sällan det prövas. I de få fall där Staffan gått vidare med en bedömning i frågan har han alltid landat i att det har varit en orts- eller allmänvanlig företagsnytta som inte är avdragsgill. Staffan upplever att problemet med tillämpandet av lagstiftningen är avsaknaden av praxis, något som värderare är beroende av i sina bedömningar. Ytterligare en svårighet är att bedömningen kring ort- och allmänvanlighet samt den slutgiltiga skälighetsbedömningen är otroligt subjektiv.

En värderare kommer nästan alltid i kontakt med företagsskada vid markinrång, även om den inte alltid är ersättningsgill. Regeln är ganska omodern och tillför inget för en värderare.

Rolf Simón, auktoriserad värderare Forum fastighetsekonomi

Rolf har en gedigen erfarenhet av den här typen av frågor och är väl bekant med begreppet företagsnytta. Det är inte många gånger som företagsnytta stöts på, Rolf kan endast komma på två ärenden där han behövt göra en bedömning av företagsnytta. Det första fallet gällde en situation där en järnvägsövergång stängdes och ersattes med en bro. I samband med detta byggdes en ersättningsväg och en bro över järnvägen vilket ledde till en säkrare överfart. Rolf landade i att företagsnyttan var ortsvanlig eftersom det var flertalet fastigheter som fick tillgång till den säkrare övergången. Det andra fallet gällde en diskussion kring hur parterna såg på ersättningsfrågan då en spårväg skulle dras fram över ett industriområde. Företagsnyttan i detta fall var framför allt förväntningsvärdet till följd av möjlig exploatering av ett bostadsområde. Även här gjorde Rolf bedömningen att spårvägen var att betrakta som ortsvanlig eftersom det fanns många fastigheter i samma område som inte avstod mark men som fick ta del av företagsnyttan.

En situation vilken det sannolikt bör kunna göra avdrag för en företagsnytta är då en tunnelbanestation ger byggmöjligheter inom den specifika fastigheten. De allmänna förbättringarna av kommunikationer är däremot att betrakta som orts- och allmänvanliga och kan inte beaktas. Problemet med att tillämpa företagsnyttodelen i influensregeln ligger i bedömningen om vad som är orts- och allmänvanligt samt skälighetsbedömningen. Den mycket begränsade praxisen gör det svårt att vet hur parterna ska hantera det. Den svåra hanteringen samt strävan att komma överens leder nog många gånger till att bedömningen kring företagsnytta släpps vid förhandlingar. Lagstiftningen fyller en begränsad funktion eftersom den används i en begränsad utsträckning men den är emellertid nödvändig för de sällsynta och specifika situationer som kan uppstå. Företagsnyttor påverkar generellt ett större område till skillnad från företagsskador som är mer lokala, detta gör att det är svårt att uppfylla de uppställda rekvisiten i lagregeln.

Maria Nilsson, bolagslantmätare Nordion Energi

Maria har stött på begreppet flertalet gånger i samband med nedgrävning av luftledning. Företagsnyttan blir i de fallen minskad utsiktstörning samt enklare brukning till följd av bortfall av brukningshinder. Utöver detta har begreppet dykt upp i diskussioner i samband med vägar. Det kan till exempel vara när Trafikverket har byggt en ny väg som lett om trafiken, effekten av detta har då blivit att belastningen på

en befintlig väg nära ett bostadshus har minskat och således även störningarna för fastigheten. För en kort tid sedan var Maria delaktig i ett ärende där Trafikverket argumenterade för att en ökad närhet till tätort och arbetsplats var att anse som en företagsnytta. Det är ett felaktigt resonemang eftersom det endast är effekterna inom den berörda fastigheten som ska bedömas. Maria reagerade även på att hon under många år av förhandlingar med Trafikverket aldrig hört resonemanget i den omvända situationen, det vill säga att fastighetsägaren ska få en högre ersättning för att denne får längre till sin arbetsplats. Maria lyfter vidare ett fall där en markägare i samband med att delar av en flygplats flyttades kunde exploatera det tidigare använda området som inte längre var bullerstört. Denna nytta kom att vägas in i ersättningen för den mark som togs i anspråk för den nya delen.

Det svåraste vid tillämpningen av lagregeln är att avgöra hur företagsnyttan har uppstått och till vilken åtgärd den kan hänföras till samt vilket område den gäller för. Lagstiftningen är diffust beskriven och den praxis som finns är abstrakt. I vissa fall är det troligtvis så att det stora kollektivet eller bolag drar sig från att tillämpa regeln för att de vill komma vidare i förhandlingarna och inte hamna i en diskussion som i slutändan inte har så stor påverkan på ersättningen. Fastän det dyker upp väldigt få fall där företagsnyttodelen i influensregeln kan tillämpas är den nödvändig och fyller en funktion i specifika fall. Det är skäligt att under vissa förutsättningar göra avdrag på ersättningen för nyttor, framförallt mellan jämna parter. Det är dock inte rimligt att stora bolag använder det som en vinstdrivande metod mot enskilda fastighetsägare när de har stora nyttor av intrånget.

Margareta Holmquist Kindlund, auktoriserad värderare Ludvig & Co

De situationer Margareta har varit involverad i där företagsnytta har varit en punkt för diskussion är främst stängning av plankorsningar samt vägbyggen som lett till bättre kommunikationer. Detta har då varit i ett förhandlingsstadium där parterna nått fram till en frivillig lösning. Margaretas erfarenhet är att olika markförhandlare driver frågan kring företagsnytta olika hårt. I vissa fall har Trafikverket drivit frågan hårt och då har det varit uppenbart att frågan, ur ett markägarperspektiv, inte varit utförbar att driva i domstol utan att förlora. I andra fall har däremot Trafikverket tonat ner delen kring företagsnytta och knappt nämnt det. Detta har varit i fall där det har uppfattats som väldigt negativt för markägaren att Trafikverket lyfter frågan, då ligger fokus istället på att komma i mål med förhandlingarna.

Regeln är svårtolkad, i synnerhet för gemene man. Företagsbegreppet i sig är svårt att tolka för fastighetsägare som ofta ser det som lantbruksföretaget som bedriver verksamhet på den berörda fastigheten och inte själva expropriationsföretaget. Vidare

är bedömningen gällande rekvisiten om orts- och allmänvanlighet samt skälighetsbedömningen svår. Dessa begrepp är diffusa och det finns ingen tydlig praxis som ger vägledning. Att det i vissa fall görs ett val att inte ta upp företagsnyttan i ett ärende kan bero på att Trafikverket värnar om att komma i mål med förhandlingarna men också okunskap hos Trafikverket som inte vet hur nyttan ska hanteras, dock var det sistnämnda framförallt vanligt tidigare när markförhandlare inte hade samma juridiska kunskap som idag.

Margareta företräder markägarsidan och är kluven till om lagstiftningen fyller en funktion. Detta eftersom den tillämpas väldigt sällan men även om saken ses ur en rättvisesynpunkt. Andra fastighetsägare som får tillgodogöra sig samma nytta kan få detta utan avdrag. Givetvis är detta en diskussion som ska försvinna genom vanlighetsprövningen men Margareta upplever att så inte alltid är fallet vid rättstillämpningen.

Joachim Wallmark, auktoriserad värderare Svefa

Den senaste och mest aktuella situationen i vilken Joachim har gjort en bedömning kring företagsnytta är i det så kallade "Lisebergsfallet". Joachim hävdar i fallet att de tillkomna byggrätterna är ortsvanliga eftersom kommunen har planlagt många områden runt omkring. Det finns ingenting ovanligt i att byggrätter skapas i samband med en stationsuppgång. I alla nya stationslägen som kommer till, till exempel för tunnelbanan i Stockholm etc., skapas det nya förutsättningar vid stationen. Dessa nyttorna regleras i någon mån genom medfinansieringsersättning eller exploateringsavtal. Joachim har gjort värderingar i samband med de resterande nya stationsuppgångarna till följd av Västlänken. Han reagerar på att Trafikverket inte har drivit frågan om företagsnytta i dessa fall även om förutsättningarna har varit snarlika. Han tar närmare upp stationsuppgången på Handelshögskolan i Haga där fastighetsägaren till följd av stationsuppgången fick rivningslov och en större byggrätt i samband med en ändrad detaljplan. Joachim menar att den byggrätten aldrig hade kommit till stånd om det inte varit för stationsuppgången och var således en direkt följd av denna. Joachim har också varit med i något enstaka vägfall där Trafikverket hävdade att vägföretaget ledde till en företagsnytta i form av förbättrad tillgänglighet. Frågan drevs emellertid inte i betydande omfattning av Trafikverket och ledde inte till ett skarp prövning.

Lagstiftningen är svår att tolka och rent praktiskt finns det inte många som kan den. Det är sällan det uppkommer uppenbara nyttor i samband med exempelvis infrastrukturprojekt och det är i få fall det görs en bedömning av företagsnytta. Enligt Joachims uppfattning används begreppet snarare som en del vid förhandlingar, dock är även detta sällsynt. Joachim upplever det som att rekvisiten om vanlighet tar "död" på

90-95% av alla tänkbara företagsnyttor som kan uppstå. Joachim kan även tänka sig att Trafikverket inte alltid lyfter frågan eftersom en nytta kan vara enklare att "bjuda på". Även om berörda parter sällan använder lagstiftningen fyller den en funktion när det väl uppstår situationer där det är uppenbart stora företagsnyttor.

Björn Bergebo, auktoriserad värderare Torkel Öste fastighetskonsulter

Björn har under sin yrkeskarriär kommit i kontakt med företagsnyttodelen i influensregeln ett flertal gånger. Dels i ett fall där en tomt blev delbar till följd av utbyggnad av gata där han valde att göra avdrag för företagsnyttan, samt i ärenden som gällde nya detaljplaner och där han har använt utgångspunkten att detaljplaner kan utgöra ett led i expropriationsföretaget. Björn tar upp ett exempel från området Stora Sköndal där ett stort område med en ensam fastighetsägare detaljpanelades för att möjliggöra ny exploatering. I samma område skulle kommunen behöva bygga skolor etc och det fördes ett resonemang om hur stiftelsen skulle ersättas för inlösen av allmän tomtmark. Den förändrade markanvändningen i detaljplanen ledde till en enorm plannytta och Björn menade att denna kunde tolkas som en företagsnytta. Björn vill minnas att Stockholms stad lyckades använda sig av 4 kap. 2§ ExL i ärendet. Markägaren fick således inte någon ersättning för mark för skola. Björn är av den uppfattningen att influensregeln kan tillämpas på detaljplaner då kommuner löser in allmän tomtmark.

Lagstiftningen är svår att förstå. En stor del av problemet är att identifiera nyttan och frågan om den är orts- eller allmänvanlig. Oftast landar bedömningen i ortsvanliga eller allmänvanliga fall. Anledningen till att företagsskada dyker upp i fler sammanhang är troligtvis att den är mer påtaglig. Vidare tror Björn att det kan bero på att kommuner är försiktiga med att lyfta fram det som ett argument. De är mer måna om att komma överens och vill inte stöta sig med enskilda markägare i alltför stor utsträckning. I grund och botten tycker Björn att lagregeln absolut är nödvändig. Om en markägare gör en vinst på stora belopp är det skäligt att hen inte får full ersättning för själva intrånget.

Johanna Twengström, fastighetsansvarig ERTMS på Trafikverket

Johanna har under sitt yrkesliv hanterat många olika ärenden men aldrig riktigt kommit i direkt kontakt med företagsnytta. Hon har en generell kunskap om influensregeln och begreppet företagsnytta men eftersom hon inte har behövt tillämpa det finns vissa kunskapsluckor som måste fyllas igen genom att uppdatera sig om regeln när fallen dyker upp. Vid väg- och järnvägsprojekt uppstår i regel en skada medan det är mer av ett undantag att en nytta uppstår. Att kunna göra avdrag på ersättningen för en företagsnytta är rimligt i fall där det är uppenbart att företaget ger en stor nytta för en specifik fastighetsägare.

Magnus Carlstedt, markförhandlare på Trafikverket

Företagsnytta blir sällan en punkt för diskussioner men Magnus sitter med i en särskild grupp som löpande jobbar med frågor som rör expropriationslagstiftningen och som har blivit involverad i några ärenden. Det har då handlat om situationer där företagsnyttan har varit av omfattande värden. Det gäller främst tre fall. Lisebergsfallet och Röbbäcksfallet, vilka har tagits upp tidigare i rapporten, men även ett fall gällande hamnbanan i Göteborg. Fallet hamnbanan gällde en sträckning som lades om i en tunnel vilket innebar att kommunen därefter kunde exploatera marken på grund av bortfall av störningar från godstrafik. Det var ett tydligt exempel där Trafikverket och kommunen kom överens om att inlösen av mark skulle ske utan ersättning eftersom tunnelbygget ledde till en markant värdestegring. De fall då Trafikverket främst funderar kring företagsnyttor är där många människor koncentreras eftersom det är där stora värden uppstår, till exempel tunnelbanestationer eller trafikplatser.

Det är sällan på begreppet stöts på och när det väl görs det landar bedömningen vanligen i att avdrag inte kan göras. Detta leder till att representanter inom Trafikverket inte bygger upp en vana för prövningen och i kombination med den knappa praxisen har det lett till problem vid tillämpandet av lagstiftningen. Samtidigt är Trafikverket i många fall utlämnade till externa konsulter som kan missa att tillämpa reglerna om företagsnytta i sina bedömningar. Företagsskadan diskuteras i fler sammanhang än företagsnyttan, troligtvis eftersom fastighetsägare har ett större incitament att trycka på just skadan för att få ersättning. Utifrån syftet med lagstiftningen, att fastighetsägaren ska vara skadeslös, är lagregeln kring företagsnytta skälig. Bakom vissa nyttor finns ibland stora värden, det är då rimligt att ett avdrag görs av ersättningen om det är Trafikverket eller någon annan aktör som har drivit förädlingsprocessen.

Lagregeln är skälig eftersom det kan uppstå fall då det är stora summor med i bilden som Trafikverket ser som "uppenbara", men i dagsläget fyller den inte den funktion som lagstiftaren avsett. Plankorsningar är ett typiskt exempel där företagsnytta ofta diskuteras men där Trafikverket ofta väljer att inte driva frågan vidare eftersom de anser att den rättsliga regleringen inte är uppfylld samt då det handlar om små summor. När det leds om till en befintlig säker lösning tycker Trafikverket inte att det är skäligt att göra avdrag. När det däremot leds om till en ny lösning tycker Trafikverket att det är skäligt att göra avdrag på ersättningen, men dessa situationer uppstår sällan.

Marie Berand, markförhandlare Trafikverket

I princip är det enda ärendet som Marie har varit med i där företagsnytta har varit en punkt för diskussion fallet gällande Liseberg. Begreppet nämns ofta men det är sällan

det mynnar ut i något konkret. Lagregeln kring företagsnytta är skälig även om den tillämpas väldigt sällan. Den fyller en funktion ur ett rättviseperspektiv eftersom en fastighetsägare inte ska kunna tjäna stora belopp på en företagsnytta utan att avdrag på ersättningen görs.

Mats Dehlbom, seniorrådgivare inom juridik och planprövning på Trafikverket

Mats är bekant med begreppet men har främst kommit i kontakt med företagsskada då han arbetat mycket med kraftledningar på Vattenfall. Företagsnytta är något som diskuteras i flertalet fall men på grund av den ringa praxisen och svårigheten att styrka saken i praktiken är det en fråga som parterna många gånger väljer att inte driva. I Trafikverkets fall ser Mats att företagsnytta främst bör bli aktuellt vid byggande av trafikplatser och järnvägsstationer som möjliggör exploatering.

Exproprianden försöker många gånger använda lagregeln som ett förhandlingsargument, men eftersom det är svårt att visa på hur mycket av nyttan som beror på företaget och hur mycket som beror på andra faktorer leder det sällan till något avdrag. Det ska föreligga en uppenbar företagsnytta till en stor summa för att Trafikverket ska överklaga beslut för att försöka driva ärendet i domstol. Vid byggande av väg eller järnväg uppstår i princip alltid en företagsskada, även om den inte alltid är ersättningsgill. Det är emellertid ett undantagsfall att en nytta uppstår och det ska till unika fall för att företagsnyttan ska kunna avräknas från ersättningen. Reglen kring företagsnytta är skälig eftersom staten och skattebetalarna satsar stora pengar på utveckling av infrastruktur och det är således rimligt att Trafikverket får göra avdrag på ersättningen när det i slutändan gynnar fastighetsägarna i form av en värdeökning.

Jennie Midler, fastighetsansvarig Trafikverket

Jennie har ansvaret för markåtkomstfrågorna i projekt Västlänken och har där varit involverad i "Lisebergsfallet" på ett övergripande plan. I övrigt har hon inte varit delaktig i ärenden där det direkt talats om begreppet företagsnytta. Däremot har Trafikverket ofta med företagsnyttan indirekt, till exempel i förhandlingar där de diskuterar de nyttor som uppstår. I vissa förhandlingar har nyttan kvittats mot intrångsersättningen eller hamnat i en lägre ersättning än om det bara varit en ren skada. Gällande fallet vid Handelshögskolan i Haga där området planlades på nytt och fastighetsägaren fick möjlighet att riva och bygga ut sin byggnad medger Jennie att det i detta fall hade kunnat vara en fråga om företagsnytta. Jennie menar dock att bara för att det har skett en "miss" tidigare är detta inte ett argument för att frågan inte ska lyftas i framtida fall.

Fokus ligger ofta på just skadorna, det är inte alltid det tänks på att även vissa företagsnyttor kan avräknas. Detta gör att regeln inte används det så ofta. Problemet vid tillämpandet av lagstiftningen är att det inte finns någon vana att hantera det samtidigt som det inte finns så mycket praxis. Det finns inte heller mycket stödmaterial och mallar inom Trafikverket för hur personalen hanterar det som Jennie känner till. Trafikverket genomför oftast inte sina värderingar själva utan det görs externt. Gemene markförhandlare är inte expert inom värdering och godtar generellt den bedömning som värderaren har gjort. Har värderingsmannen inte gjort någon bedömning av företagsnytta är det svårt att som markförhandlare tänka utanför boxen eftersom de lutar på värderingen.

Oskar Melin, fastighetsansvarig Trafikverket

Oskar är bekant med begreppet företagsnytta men har inte arbetat med den specifika paragrafen. Oskar har endast stött på begreppet i ett bredare sammanhang som till exempel när Trafikverket ska bygga en ny väg eller trafikplats som skapar ett värde för kommunen genom att denna får anslutning till en ny del av orten. Trafikverket har då med sig tänket kring att en nytta uppstår i förhandlingen med kommunen och argumenterar för att det är orimligt att Trafikverket ska betala för kommunens mark när det även ligger i kommunens intresse att få till vägen. Detta lyckades Trafikverket med i ett specifikt fall där de slapp betala markägaren, i det fallet kommunen, för deras arbetsområde under byggtiden eftersom anläggningen var till gagn för både allmänheten och kommunen.

Ofta anlitar Trafikverket en värderare till enskilda markägare som gör bedömningen åt dem och Trafikverket får då endast en granskande roll. Det kan då vara så att de som tar fram värderingarna missar att ta hänsyn till eventuell företagsnytta. Eftersom det är ovanligt med företagsnytta i projekten kan det generellt sätt vara så att det missas vid Trafikverkets granskning om värderaren inte tagit upp den i sin bedömning. Företagsskada förekommer mer frekvent och personalen har således en större kunskap om företagsskadan och vet hur den ska tillämpas. Även om inte lagregeln används tillräckligt är den nödvändig eftersom det borde kunna uppstå fall där regeln blir viktig.

Per Probeus, markförhandlare Trafikverket

Per har främst jobbat med sträckor som går i tunnlar under mark och har inte behövt lösa in fastigheter i många fall. Han är bekant med influensregeln men stöter väldigt sällan på just nyttor. Svårigheten med tillämpandet av lagstiftningen kring företagsnytta är att avgöra vad som beror på vad och att därmed kunna härleda nyttan till själva företaget. Det vanligaste är att endast själva intrånget värderas utan att ta företagsnyttan

i beaktning. Det kan bero på att det råder stor osäkerhet kring tillämpandet av lagstiftningen.

Sven Gustafsson, exploateringschef Malmö Stad

Inom mark och exploatering på Malmö Stad stöts ytterst sällan begreppet företagsnytta på och det hanteras i så fall av kommunens värderingsenhet. Staden använder sig av gatukostnadsreglerna och exploateringsavtal för att ta mark i anspråk för allmän plats. Ersättningen för inlösen av fastighetsägarens mark kvittas då mot värdeökningen. Detta görs genom att motsvarande belopp som betalats för inlösen tas ut i enlighet med gatukostnadsreglerna i PBL.

Karl Hafström Magnérus, förrättningslantmätare KLM Stockholm

Karl har berört begreppet företagsnytta flera gånger i värderingar. Han har främst stött på det vid förrättningar som har med tunnelbanan att göra, med nyttor i form av bättre kommunikationer, men aldrig landat i bedömningen att det ska göras avdrag för företagsnyttan på intrångsersättningen. Prövningen faller i regel på vanlighetsprövningen. Företagsnytta blir sällan en diskussion parterna emellan och det är få fall en lantmätare behöver ta egna initiativ i denna fråga. För företagsskada finns motsvarigheten miljöskada i miljöbalken, som ger markägare vars mark inte tas i anspråk möjlighet att få ersättning. Karl noterar att det inte finns en motsvarighet till företagsnyttan, det vill säga att det endast är den som avstår mark som kan få avdrag på ersättningen. I ett fall där två fastigheter ligger bredvid varandra kan det möjligen vara så att det är ortsvanligt och att den ena fastigheten tvingas till avdrag på ersättningen samtidigt som den andra fastigheten får tillgodogöra sig nyttan.

Linnea Lindqvist, auktoriserad värderare Malmö Stad

Linnea kom främst i kontakt med företagsskada under sin tid som konsult på Svefa där hon arbetade med fastighetsrättsliga värderingar. Linnea har aldrig stött på företagsnytta i en konkret värderingssituation trots att hon har arbetat som specialist inom markåtkomst och expropriationslagstiftning under 15 år. Under sin tid på Trafikverket var företagsnytta snarare ett resonemang vid förhandlingar där nyttorna som uppstod i samband med projektet togs upp snarare än att det sattes en konkret siffra på nyttan. I sin nuvarande yrkesroll på Malmö stad har Linnea inte resonerat i termer kring företagsnytta. I de fall då Linnea gör en värdering av allmän plats tittar hon aldrig på företagsnytta utan endast på markanvändningen innan marken blev allmän plats.

Enligt Linnea är det största problemet vid tillämpandet av lagstiftningen svårigheten att värdera företagsnyttan. Företagsnytta är komplex och svårare att definiera än företagsskada, skadan uppstår ofta direkt medan nyttan kan ligga långt fram i tiden.

Företagsskada dyker sannolikt upp i fler sammanhang eftersom den part som drabbas av skadan har ett större incitament att lyfta frågan kring just skada. Lagstiftningen fyller en funktion främst vid förhandlingar då den som tar mark i anspråk kan påpeka för fastighetsägaren att de kommer få det betydligt bättre efter intrånget och att det då är lättare att få igenom bra lösningar.

Dan Neland, markstrateg och auktoriserad värderare Malmö Stad

Dan har, trots att han har arbetat mycket med värderingar kopplade till fastighetsrättsliga bedömningar, inte stött på tillämpandet av företagsnytta i praktiken. Dan ser både tillämpandet av lagregeln och själva värderingen av nyttan som en svårighet i den praktiska användningen. Det är svårt att se i vilka situationer som nyttor uppstår samt se en tydlig koppling till företaget. Vidare i bedömningen är det också en utmaning att ta sig runt orts- och allmänvanlighetsprövningen. Det är också väldigt svårt att värdera nyttorna för att komma fram till ett konkret belopp som nyttan utgör. För att lagregeln kring företagsnytta ska kunna tillämpas ska det till väldigt unika förutsättningar och nyttan ska vara väldigt stor för att frågan ska tas upp enligt Dans uppfattning. Många gånger värnar exproprianden snarare om att hitta en väg framåt än att gå in i diskussioner kring företagsnyttan och eventuella avdrag.

När mark tas i anspråk är det mycket naturligare att titta på problem och brister än att kika på nyttorna som uppstår. Det är dessutom väldigt vanligt att det uppstår företagsskador, det uppstår i princip alltid en störning när mark tas i anspråk. Kommuner stöter inte direkt på någon situation där det skulle bli aktuellt att tillämpa företagsnyttodelen i influensregeln. Det är viktigt att skilja det från planfrågan och tas denna bort är det svårt att hitta någonting konkret. Trots att lagregeln sällan används har den en viss funktion. Det skulle teoretiskt kunna uppstå situationer där det blir väldigt stora nyttor. Att då få en väldigt stor ersättning och samtidigt erhålla en stor nytta är inte rimligt i alla fall.

Anders Dahlsjö, f.d. fastighetsråd på Svea hovrätt

Anders har kommit i kontakt med företagsnytta i flertalet ärenden under sitt yrkesliv. Bland annat fall som rör utvinning av grusfyndighet i samband med infrastrukturprojekt, det vill säga fall där exproprianden ges möjlighet att bryta grus som en följd av företaget som annars inte erhållits tillstånd för. Enligt Anders har frågan om företagsnytta på senare tid framförallt handlat om planfrågor. Det aktualiserades när presumtionsregeln togs bort 2010 och enligt Anders är detta de mest komplicerade situationerna där det ännu råder stor oklarhet. Den stora svårigheten med lagstiftningen är att avgöra vad som är en företagsnytta. En viktig fråga är att, med hänsyn till hur ersättningsreglerna är utformade, utreda vad som är orsakat av företaget och vad som

är orsakat av markavståndet. Utöver detta tillkommer problematiken kring att avgöra vad som är orts- och allmänvanligt. Anders tycker det är en smart och intelligent lagregel som fångar in två komplexa saker i samma paragraf men den är för svårtolkad.

Att företagskada dyker upp i fler sammanhang än företagsnytta beror på att fallen då en företagskada uppkommer är betydligt fler. Skadorna blir mer påtagliga medan den specifika nyttan av expropriationsföretaget är mer diffus och inte så vanligt förekommande. Den nytta som uppkommer vid till exempel ett vägbygge är till sin karaktär istället sådan att den tillkommer ett flertal fastigheter, med andra ord är den ortsvanlig, och får därför tillgodogöras av den som drabbas av ett markintrång utan avräkning på intrångsersättningen. När det gäller andra situationer än vägar och järnvägar är det dock inte så vanligt med företagskador. Ta till exempel inverkan av detaljplaner. Där är det minst lika vanligt med nyttoresonemang om vem som ska få tillgodogöra sig den specifika nyttan av den värdeinverkan en plan har.

Anders tycker i grund och botten att det är såväl skäligt som rimligt att också företagsnyttan tas hänsyn till när företagskadan beaktas. Det är viktigt med en sammanhängande lagstiftning och 1972 års lagarbete innebar ett helhetsgrepp gällande ersättningsreglerna. Det gäller att vara försiktig med att i efterhand ändra specifika paragrafer. Även då lagregeln sällan används ger den någonting att förhålla sig till i förhandlingar kring intrång och ersättningar. Anders ser det som positivt och effektivt att regeln blir så tydliga som möjligt och menar att vissa domslut har blivit olyckliga eftersom de skapar mer förvirring än vägledning. När praxis spretar blir det svårt att hantera företagsnyttodelen i influensregeln.

9.2.2 Företagsnytta i förhållande till planläggning

Staffan Bäckman, auktoriserad värderare på Svefa

Staffan Bäckman är av uppfattningen att det finns en logik i RH 2005:39 där det gjordes en fördelning av värdeökningen mellan planen och vägföretaget. Området skulle troligtvis inte ha exploaterats om inte vägen hade byggts och det finns således en logik i att Trafikverket har bidragit till värdeökningen. I det specifika fallet ser snarare Staffan att just 50/50 fördelningen som gjordes var en kompromisslösning från HovR eftersom det inte med säkerhet går att veta hur fördelningen ska se ut. Det finns skäl för att resonera för att hela värdestegringen som skedde hade kunnat hänföras till företaget. Staffan har själv inte använt sig av en fördelning av värdestegringen i sitt yrkesliv men har vid flertalet gånger hänvisat till domen från 2005. Gällande just fördelningen anser Staffan att hänsyn måste tas till förutsättningarna i det enskilda fallet. Hans kommentar till 50/50 fördelningen som gjordes i RH 2005:39 är att HovR troligtvis ville reducera intrångsersättningen men inte med säkerhet kunde avgöra hur

stor reduktionen skulle vara. En smidig väg framåt är då att göra en rak fördelning. Ett skäl till att en reducering skulle göras i det specifika fallet kan till exempel vara att det finns en möjlighet att området hade kunnat planläggas i framtiden oavsett Trafikverkets beslut eller inte. Det är råmarksvärdet HovR resonerar kring när det gäller företagsnytta eftersom vägplanen i sig inte skapar några byggrätter etc.

Rolf Simón, auktoriserad värderare Forum Fastighetsekonomi

Rolf anser att det tankesätt och resonemang gällande en fördelning av värdestegringen mellan företaget och planläggningen är rimligt eftersom det ena ofta förutsätter det andra. I vissa fall hade det exempelvis aldrig blivit någon detaljplan om inte en avfart till en väg tillkommit. Han delar således till i stor utsträckning resonemanget som fördes av HovR i RH 2005:39 men tycker det finns skäl att diskutera om det går att göra en rak delning, 50/50. Enligt Rolf är själva företagsnyttan inte 50 % av den totala värdeökningen utan den värdeökningen som kan hänföras till företaget är de ökade förväntningsvärdena som uppstår på råmarken när vägplanen läggs. Att detta generellt skulle motsvara 50 % av värdeökningen går inte att säga. För att kunna göra en så korrekt bedömning som möjligt är det således viktigt att den stannar vid just de ökade förväntningsvärdena som vägplanen och företaget bidrar till. En bedömning måste därför göras från fall till fall hur stor del av värdeökningen som beror på företaget och hur stor del som beror på det kommunala beslutet. I samband med det kommunala beslutet kan ytterligare en värdestegring uppstå, men denna kan i sig inte kopplas till företaget. Enkelt förklarar tycker Rolf att det som kan betraktas som en företagsnytta i sammanhanget är den värdeökning som hade skett om planläggningen aldrig hade genomförts.

Maria Nilsson, auktoriserad värderare och bolagslantmätare på Nordion Energi

Marias grundinställning till frågan om planläggningen kan ses som en del av företaget är att Trafikverket inte ska kunna tillgodogöra sig en värdestegring om processerna är skilda från varandra. Detta beror framförallt på att det inte finns någonting som tvingar en kommun att utforma en detaljplan på ett visst sätt bara för att Trafikverket antar en vägplan. Visserligen kan Trafikverkets agerande skapa incitament för att driva en detaljplaneprocess men Trafikverkets uppgift är inte att skapa värdehöjande effekter utan att se till att infrastrukturen och kommunikationerna fungerar. Maria påpekar dock att kommuner och Trafikverket relativt ofta driver processerna och projekten tillsammans och i fall där det finns en tydlig koppling är det eventuellt rimligt att se det på ett sådant sätt att Trafikverket och kommunen tillsammans skapar den värdehöjande effekten. I RH 2005:39 ser Maria det som två separata processer som drivits och planläggningen borde således inte kunna ses som en del av företaget.

Maria fortsätter sitt resonemang med att Trafikverket agerar utifrån deras eget intresse i första hand, det som sedan följer av att Trafikverket fattar ett beslut är beslut från kommunen och dessa fattas enligt deras intressen. För att kunna göra en korrekt bedömning är det enligt Maria viktigt att separera planläggningen från företaget och sedan bedöma vilken nytta som kommer från vilken process - en bedömning som inte är helt enkel. Vid en fördelning av värdestegringen ska bedömningen göras utifrån varje separat fall hur stor del som kan hänföras till företaget och vad som beror på planläggningen. Att göra en 50/50 fördelning likt HovR gjorde i RH 2005:39 tycker Maria är felaktigt, och det borde vanligtvis vara en mindre del som kan hänföras till företaget. Detta beror på att det är en lång process kvar efter det att vägplanen vinner laga kraft med processer som till exempel detaljplanering, mark som ska tillhandahållas och beslut som ska fattas. Detta är långa processer där Trafikverket inte är fullt ut involverat och när detta arbete är klart skapas de stora värdeförändringarna. En bedömning måste göras från fall till fall, Trafikverket är alltid involverad i planlägningsprocessen i varierande omfattning.

Margareta Holmquist Kindlund, auktoriserad värderare Ludvig & Co

Margareta är tveksam till om det går att hänföra nyttor från en plan till ett företag eftersom detta sker på kommunens initiativ och är en process som de driver oberoende av Trafikverket. Dock skulle det kunna vara så att en plannytta övergår till att istället vara en företagsnytta om sambandet mellan värdestegringen och företaget är tillräckligt starkt trots att det är två skilda processer. Margareta kan tänka sig att allmänna förväntningsvärden till följd av ett företag skulle kunna betraktas som en företagsnytta men när det gäller plannyttor till följd av att en kommun tar fram en detaljplan i samband med ett företag är hon en aning tveksam. Det blir en fråga om vad som är hönan och vad som är ägget. I RH 2005:39 fanns en koppling eftersom det var väldigt tydligt att möjligheten uppstod genom att vägen byggdes och att detaljplanen senare togs fram. Angående 50/50-uppdelningen i fallet tycker Margareta den är helt gripen ur luften. Det är helt omöjligt att veta hur denna fördelning ska göras. Den slutsatsen kan emellertid vara rimlig eftersom det kan vara mer skäligt att göra en fördelning istället för att bara hänföra värdeökningen till enbart den ena. Margareta menar dock att det kommunala beslutet är det som leder till majoriteten av värdestegringen. Utan denna blir värdeökningen inte alls lika påtaglig.

Joachim Wallmark, auktoriserad värderare Svefa

Joachims grundinställning till frågan är att det ska till extrema undantagsfall för att en nytta som uppstår i samband med en plan inte är att betrakta som en plannytta som markägaren ska få tillgodogöra sig. RH 2005:39 är dock ett bevis på att det kan uppstå

situationer där värdestegringen är att betrakta som delvis företagsnytta. Situationer där sådan tillämpning kan göras kräver i princip att planläggningen inte hade varit möjlig om det inte vore för företaget. Viktigt att tillägga i sammanhanget är också att i majoriteten av dessa fall är det dessutom fråga om orts- eller allmänvanliga nyttor som inte är ersättningsgilla. Joachim tar i sitt resonemang kring detta upp det aktuella fallet från Liseberg. Vid den aktuella stationsuppgången tillskapas ytterligare byggrätter, men detta har även gjorts vid tidigare stationsuppgångar i samband med Västlänken. Det är således fråga om en ortsvanlig nytta (samt en allmänvanlig nytta då det är vanligt att nya kommunikationer dras fram) och avdrag på ersättningen ska därmed inte göras. Gällande situationer där Trafikverket påskyndar en planprocess kan det vara fråga om företagsnyttor om kopplingen mellan företaget och planläggningen är nära, men i många fall kommer troligtvis frågan falla på orts- och allmänvanlighetsrekvisiten. Att diskutera uppdelning av värdestegringen mellan företaget och planläggningen likt fallet RH 2005:39 är inte en metod som Joachim direkt använder, men däremot kan en dialog kring nyttor som uppstår vara nödvändiga för att uppnå smidigare förhandlingar mellan parterna.

Björn Bergebo, auktoriserad värderare Torkel Öste Fastighetskonsult
Björns uppfattning är att detaljplaner kan utgöra ett led i expropriationsföretaget, om det finns en koppling mellan planläggningen och expropriationsföretaget. Om företaget bidrar till att ett område som tidigare inte varit aktuellt för planläggning blir det är kopplingen uppenbar. I fall som gäller större detaljplaner är dock kopplingen inte lika tydlig, och det är således inte heller säkert att det går att säga att planen utgör en del av företaget. Gränsen mellan vad som kan betraktas som en företagsnytta och en plannytta är svårbedömd. Enligt Björn är processordningen viktigt. I många fall är det väldigt tydligt att vägplanen kommer först och att detaljplanen kommer i ett senare skede. I dessa fall är det uppenbart att företaget har en koppling till planeringen. I unika fall där vägplaneringen sker samtidigt som detaljplaneläggningen anser Björn att det relativt enkelt borde kunna gå att hänföra vissa delar av värdeökningen till vägplaneringen och andra delar till detaljplaneläggningen.

Björn tycker absolut HovR:s tillvägagångssätt i RH 2005:39 är rimligt. Björn menar emellertid att fördelningen 50-50 är felaktig eftersom planen aldrig hade blivit av om inte vägplanen hade lagts inom området. Uppdelningen skiljer sig givetvis från fall till fall men i Forsfallet tycker Björn att 50 % är alldeles för lågt sett från företagets påverkan.

Johanna Twengström, fastighetsansvarig för ERTMS på Trafikverket

Johanna har inte personligen varit involverad i ärenden där planläggning har skett i samband med att en vägplan fastställs. Hon har däremot en uppfattning om att Trafikverket alltid har en nära dialog med kommuner när de tar fram vägplaner, och eftersom det inte är processer som sker utan dialog är processerna beroende av varandra. Planer för ny infrastruktur samt områdesplanering från städer och kommuner sker i ett tätt samband och går således inte säga att det ena helt och hållet är oberoende av det andra. Med detta som bakgrund anser Johanna att det inte är oskäligt att det, till exempel, görs en bedömning att 50 % av värdestegringen kan anses vara en plannytta och 50 % kan anses vara en företagsnytta. Hon påpekar dock att det är mycket svårt att avgöra exakt hur stor andel som kan hänföras till respektive åtgärd, men att en jämn fördelning är rimlig om det är osäkert hur fördelningen ska ske. Hur fördelningen ska ske måste avgöras från fall till fall då olika förutsättningar ger upphov till olika fördelningar.

Magnus Carlstedt, markförhandlare Trafikverket

Magnus tycker generellt sett att planläggningen inte är en del av företagsbegreppet. Den företagsnytta som eventuellt kan hänföras till företaget ska i så fall ha en direkt koppling till företaget. Det är viktigt att komma ihåg att det kommunala beslutet trots allt kräver ett aktivt val av kommunen. Det är således inte självklart att ett område detaljplanläggs på ett visst sätt endast för att en vägplan har vunnit laga kraft. Sådant som inte är en direkt följd av Trafikverkets beslut ska då heller inte kopplas till företaget, och det är därför viktigt att skilja på direkta och indirekta följder. Däremot anser Magnus att om Trafikverket fattar beslut om expropriering som ökar förväntningsvärdet inom ett område har denna värdestegring en direkt koppling, oavsett kommunala beslut, till företaget. Råmarksvärdet har då fått en positiv utveckling utan att kommunen planlagt området och denna värdeökning kan således endast hänföras till företaget.

HovR:s resonemang i RH 2005:39 att det ska göras en fördelning där delar av värdeökningen hänförs till det kommunala beslutet och delar av värdeökningen till företaget, tycker Magnus i grund och botten är skäligt. Just uppdelningen 50/50 kan emellertid inte användas som en generell regel. Hur fördelningen ska göras beror på en rad olika faktorer såsom till exempel tidsaspekten, sannolikheten att området planläggs och vilken typ av expropriation det är. Det måste således göras en separat bedömning i varje enskilt fall för att kunna avgöra hur stor del som kan hänföras till företaget. Magnus tror att det i många fall kan vara svårt att säga att företagets påverkan är 50% av värdeökningen, i de allra flest fall vore det rimligt att en lägre andel kan hänföras direkt till företaget eftersom det finns en risk att planläggningen inte kan genomföras

samt att en 50%-ig ökning endast genom en vägplan är osannolik. Ytterligare en aspekt som måste tas hänsyn till är hur nära sambandet är mellan planläggningen och företaget. I vissa fall är detaljplanen en direkt effekt av att vägplanen fastställs medan i andra fall hade planläggningen kunnat ske utan vägplanens fastställande. Sammantaget tycker alltså Magnus det finns en skälighet i att fördela värdeökningen mellan företaget och kommunen, men det kräver att det i varje enskilt fall görs en bedömning hur fördelningen ska ske. Magnus ser RH 2005:39 som till viss del vägledande och har efter detta försökt tillämpa principen om fördelning i förhandlingar, bland annat i det aktuella fallet med Liseberg. Planläggning som företagsnytta ser Magnus som en ganska ovanlig typ av företagsnytta, och ofta låter de från Trafikverkets sida sådan företagsnytta passera utan diskussion.

Marie Berand, markförhandlare Trafikverket

Marie arbetar för tillfället med det aktuella fallet från Liseberg och grundar således sina svar till stor del utifrån erfarenheter därifrån. I fallet menar Marie och Trafikverket att företagsnyttan består just i att de möjliggör byggrätter inom området när de bestämmer sig för att lägga järnvägen. Om anläggningen inte hade byggts hade byggrätterna aldrig tillskapats då det är tidigare prickad mark samt mark för allmänt ändamål som tas i anspråk. I detta fall har företaget följaktligen en mycket tydlig koppling till planläggningen och enligt hennes uppfattning kan därför hela värdestegringen betraktas som en företagsnytta. Marie påpekar dock att det inte generellt i dessa situationer går att hänföra 100% av byggrättsvärdet till företaget, utan en uppdelning som gjordes likt den i RH 2005:39 är rimlig att göras på platser där en planläggning är möjlig i framtiden utan Trafikverkets påverkan. I Lisebergsfallet fanns dock inte några sådana planer eller tankar och värdet borde således skäligen hänföras till företaget.

Marie tycker att resonemanget kring att en fördelning mellan företaget och detaljplanen i viss utsträckning är skäligt. För att en fördelning ska kunna ske måste en bedömning göras i varje enskilt fall för att ge svar på hur stor del av värdeökningen som kan hänföras till respektive part. Gällande Lisebergsfallet har Marie uppfattningen att det är en mycket komplicerad trafikplats, och att ta denna mark i anspråk för byggrätter till handel, kontor, centrumändamål etc bedömer inte Marie som trolig, åtminstone inte på många år. I samband med detaljplanen som följde av Trafikverkets vägplan möjliggjordes därför byggrätter som annars inte varit troliga, och en stor del av värdestegringen är därför direkt kopplad till företaget.

Mats Dehlbom, seniorrådgivare juridik och planprövning på Trafikverket

Enligt Mats uppfattning är det absolut inte enbart de kommunala besluten i form av planläggning som bidrar till värdeökningen (förväntningsvärden). Samhället och

Trafikverket tar ofta initiativ till de större vägarna i landet och dessa läggs ut i den nationella planen av regeringen. I samband med att samhället och Trafikverket planerar för framtida sträckningar för de större vägarna så uppstår det förväntningsvärden längs sträckningen. Trots att den exakta vägsträckningen inte är känd så är det konstaterat vilka punkter vägen kommer att gå emellan, detta ger upphov till förväntningsvärden. Dessa större vägar finns heller inte alltid med i översiktsplanerna eftersom dessa inte uppdateras så ofta. Den nationella planen är således en lika stor del i exproprieringen, och översiktsplanerna är en följd av Trafikverkets planering. Problemet har dock varit att även om det uppstår en värdeökning för att det till exempel byggs en trafikplats är det inte säkert att den möjliggjorda exploateringen ligger nära i tid. Problemet är således när planläggning och företaget inte går hand i hand och Trafikverket blir tvungna att bevisa något som ligger i framtiden, det kan vara.

Vidare är Mats uppfattning att grunden till att en väg uppstår vanligtvis är på Trafikverkets initiativ, men när väl planen fastställs sker den stora värdeökningen. Det går därmed inte komma bort från det faktum att det givetvis är planläggningen som bidrar till värdeökningen. Kommunen har sista ordet i frågan men det är en kombination av Trafikverkets och kommunens arbete som skapar värdena. När det gäller att fördela värdestegringen mellan företaget och de kommunala besluten är Mats ståndpunkt att det inte alltid går att utgå från en generell bedömning om att den ska delas lika 50/50 enligt RH 2005:39. Det krävs ett beslut i varje enskilt fall som tar hänsyn till de olika förutsättningarna som föreligger. Det är dock svårt att göra en exakt bedömning av hur en sådan fördelning ska ske, och således är det därför inte helt oskäligt att till en början utgå från en 50/50 fördelning. Utan vissa, mer eller mindre omfattande, ramar att förhålla sig till så blir det lätt eviga diskussioner kring dessa frågor. Mats har själv inte försökt använda sig av en fördelning i de fall han har varit involverad i tidigare. Mats påpekar slutligen att det är väldigt ovanligt att frågor om företagsnytta dyker upp och att det ska till speciella förutsättningar för att någon av parterna ens ska kunna åberopa företagsnytta.

Jennie Midler, fastighetsansvarig Trafikverket

Frågan kring detaljplaners koppling till företaget har diskuterats på Trafikverket mycket på senaste tiden. Jennie tycker att företaget skapar massa nytta om det till följd av denna tas fram en ny detaljplan men påpekar också att det givetvis måste till en kommunal vilja. Om det finns en stark och bevisad koppling mellan företaget och planläggningen är det enligt Jennies uppfattning absolut möjligt att en plannytta kan ses som en företagsnytta. Jennies känsla är att det är konstigt att Trafikverket behöver betala full intrångsersättning i de fall de har varit med och finansierat planläggning. En sådan situation uppstod exempelvis i Lisebergsfallet då Trafikverket delvis behövde

betala för själva planarbetet. Att då eventuellt dessutom behöva betala för intrånget trots att det till stor del är Trafikverket som har skapat värdet på platsen känns konstigt. Jennie är av uppfattningen att om ett företag påverkar eller påskyndar beslutet att planlägga är detta till viss del att betrakta som en företagsnytta. Hur stor andel av värdestegringen som ska kopplas till företaget beror i olika grad på hur nära i tiden planläggning sker samt vad staden hade för planer för området där precis innan Trafikverket tog beslut om företagets framfart.

Oskar Melin, markförhandlare Trafikverket

Oskar ser planlägningsfrågan och kopplingen till företaget som komplex. Ofta har kommuner översiktsplaner där de pekar ut områden för utveckling över lång tid, men om Oskar hårdtrar det tycker han att det finns en värdestegring som uppstår på grund av vägplanen och Trafikverket. Detta beror på att Trafikverket realiserar de förväntningsvärden som finns inom det planlagda området, och i vissa fall kan således värdestegringen som då uppstår hänföras direkt till företaget. För att en koppling ska finnas mellan företaget och planläggningen krävs det dock att vägplanen och detaljplanen kommer relativt samtida. Kommunens planmonopol och Trafikverkets vägplanering skapar tillsammans värdeökningar och Oskar kan förstå fördelningen som gjordes i RH 2005:39 där hälften av nyttan hänförs till planen och hälften till vägföretaget.

Per Probéus, Teknisk strateg på Trafikverket

I de fall som Per har varit involverad i under sitt yrkesliv har det ofta legat detaljplaner sedan tidigare och frågan har med tanke på detta inte varit aktuell. Ersättningen baseras därmed i många fall utifrån den plan som låg tidigare och inte utifrån byggrätter etc som kan skapas i samband med en ny detaljplan. Pers uppfattning är dock att Trafikverket ansvarar för att bygga väg och järnväg - och att det i praktiken i princip aldrig blir frågor om att en planläggning ska kunna ses som en del av företaget. Gällande fördelningen som HovR gjorde i RH 2005:39 tror Per att detta görs för att det är svårt att avgöra vart värdestegringen kommer ifrån. Per upplever också dialoger med kommuner och markägare som att intrång som görs av Trafikverket aldrig görs gratis - även om dessa kan leda till en nytta för markägaren.

Sven Gustafsson, exploateringschef Malmö Stad

Sven arbetar mycket med exploatering inom Malmö Stad och börjar med att konstatera att markåtkomst i princip alltid sker på frivilliga grunder där kommunen och staten i form av Trafikverket tillsammans hittar lösningar för en bra utveckling av områden. Frågor kring översiktsplanering, detaljplanering och planering av vägsträckor är

beroende av varandra och det ena sker inte som en följd av det andra. I många fall finns det inte ett behov av en väg eller järnväg om ett område inte detaljplaneras, samtidigt som Trafikverkets tänkta vägsträckningar ger upphov till värdeökningar eftersom det kring dessa områden skapas förväntningsvärden. Följden av detta blir således att det inte går att hänföra en värdeökning endast till det kommunala beslutet eller till en fastställd vägplan - de båda besluten är till viss del beroende av varandra. Som ett exempel på detta lyfter Sven upp Hyllie. Stadsdelen Hyllie hade inte funnits om det inte vore för järnvägsstationen, men samtidigt hade inte Hyllie Station legat där om inte området var utpekad för exploatering i en översiktsplan. Sven tycker således det är rimligt att en del av värdestegringen kan hänföras till företaget, men det är framförallt de kommunala besluten som skapar faktiska värden. En väg i sig skapar inte det stora formella värdet, det är först när områden planläggs den väsentliga värdestegringen sker. Som en följd av detta anser även Sven att det finns en skälighet i resonemanget om att en viss del av värdestegringen kan ses som en plannytta och en del som kan ses som en företagsnytta.

Karl Hafström Magnérus, förrättningslantmätare KLM Stockholm

Karl har svårt att se en direkt koppling mellan ett vägföretag och planläggningen. Om däremot syftet med exproprieringen är tätbebyggelse finns det en tydligare koppling och då kan det rimligtvis föras ett resonemang att planläggningen är en del av företaget. Enligt Karls uppfattning kan den värdeökning som uppstår innan planläggningen (om till exempel en vägplan fastställs) hänföras till en del av företaget.

Linnea Lindqvist, auktoriserad värderare Malmö Stad

Linnea tänker att detaljplaner och översiktsplaner är en annan process som bidrar till en värdeökning som inte kan betraktas som en företagsnytta. Infrastrukturprojekten är mycket mer konkreta och kopplat till ett genomförande. Det finns massor av detaljplaner som aldrig genomförs och frågan är då om det är en värdeökning som skett. Att ett företag skulle påverka en sannolik markanvändning positivt genom att öka de allmänna förväntningsvärdena på den fastighet som berörs ser Linnea inte som en företagsnytta. Om företaget i stället leder till att det allmänna öppnar upp för förädlingsmöjligheter i översiktsplanen gör hon samma bedömning, här gäller det att skilja på infrastrukturprojektet och översiktsplaneringen. På samma sätt ser Linnea inte planläggning till följd av företaget som en företagsnytta.

Dan Neland, markstrateg och auktoriserad värderare Malmö Stad

Dan anser inte att en planläggning av ett område kan hänföras till företaget eftersom det är två skilda processer. Det är det kommunala beslutet som leder till nyttan. Han tycker det är tveksamt att en plannytta skulle kunna övergå till företagsnytta även om

kopplingen mellan planläggningen och företaget är starkt. Antingen är det en plannytta eller en företagsnytta och dessa ska särskiljas. Dan kan tänka sig att allmänna förväntningsvärden till följd av ett företag skulle kunna betraktas som en företagsnytta men inte en avdragsgill sådan. När det gäller förväntningsvärden till följd av ett beslut om förädlingsmöjligheter i en översiktsplan eller plannyttor till följd av att en kommun tar fram en detaljplan i samband med ett företag tycker Dan dessa inte är att betrakta som företagsnyttor. Det är separata beslut som inte hänger ihop. Den fördelning som HovR gör i RH 2005:39 anser Dan vara tämligen godtycklig. I många fall bör det vara svårt att visa på sambandet mellan företaget och planen. Frågan är vad som hade hänt om fastighetsägaren hade väntat med att ansöka om planläggning, hade denne då fått både full ersättning och en plan med plannyttor därefter.

Anders Dahlsjö, f.d. fastighetsråd på Svea hovrätt

Anders inleder sitt resonemang kring företagets koppling till planläggningen med att konstatera att det finns en rad fall som motsäger varandra rörande denna fråga. I NJA 1981 s. 993 slår HD fast att planläggningen inte rymms inom företagsbegreppet medan HD i "mastmålen" från 2008 konstaterar att nyttjanderättsavtal och tidigare upplåtelse ska vägas in när mark tas i anspråk. I de senare fallen är tolkningen bredare av vad som ska tas till hänsyn och vad som inte ska tas hänsyn till. En spretig bedömning av HD försvårar framtida tolkning av vad som kan rymmas inom företagsbegreppet. Enligt Anders är en detaljplan ett beslut från det allmänna om markanvändningen och nästa steg är själva markåtkomsten och det finns därför enligt Anders en tydlig koppling. De båda processerna är beroende av varandra och därför är kopplingen närmast självklar.

Anders tycker att en plannytta kan vara en företagsnytta. Ger en plan en positiv effekt gäller det att avgöra om det ska ses som en företagsnytta eller inte. Om kopplingen är tillräckligt stark menar Anders att detta i så fall, i ersättningssammanhang, blir en företagsnytta. Primärt är det planläggningen som orsakar förändringar i den exproprierade fastighetens marknadsvärde. När fastigheten senare tas i anspråk har eventuell skada eller nytta typiskt sett i allt väsentligt redan inträffat vilket enligt Anders mening innebär att de värdemässiga effekterna inte kan hänföras till själva markavståendet (expropriationen) utan till planläggningen. Anders har svårt att se någon annan slutsats av detta än att planläggningen måste ingå i expropriationsändamålet och den värdemässiga inverkan utgör en så kallad företagsskada respektive företagsnytta. En annan tolkning skulle innebära att fastighetsägare vare sig kompenseras för planens negativa effekt eller får tillgodogöra sig planens positiva effekt.

När det görs en värdering utgår denna från en översiktsplan och det är normalt starkt kopplat till markens ianspråktagande. Som Anders ser det finns det en självklarhet att vägplanen ska kopplas ihop med översiktsplanen eftersom dessa är beroende av varandra. Om en järnväg eller väg planeras utan förankring i plan är det allmänna förväntningsvärdet som inte kan knytas till expropriation och är således inte företagsnytta. I RH 2005:39 var Anders inne på att hela värdestegringen skulle kunna betraktas som företagsnytta. Fallet är konkret då detaljplanen hade tillkommit och då det var en direkt realiserbar nytta. Om det inte kommer en detaljplan utan att det istället är allmänna förväntningar kan dessa inte knytas till expropriationsföretaget på samma sätt.

9.2.3 Företagsnytta vid förhandling

Staffan Bäckman, auktoriserad värderare Svefa.

Staffan misstänker att diskussionen kring företagsnytta kan förekomma vid förhandlingar men att den ytterst sällan får något genomslag. Förhandlingarna kring influensregeln har inte förändrats i någon större omfattning sedan presumtionsregelns upphävdes. Han anser att lagregeln är lika "flummig" nu som då. Influensregeln är svårtolkad och som Staffan ser det är det ingen av parterna som har stenkoll på hur den ska tillämpas.

Rolf Simón, auktoriserad värderare Forum fastighetsekonomi

Rolf anser att företagsnyttodelen i influensregeln fyller en väldigt begränsad funktion vid förhandlingar. Det kan dyka upp i vissa fall men Rolf uppfattning är att Trafikverket inte är ihärdig i argumenterandet kring företagsnyttan om motparten inte går med på det. Vid förhandlingar kan det emellanåt användas som ett "hot" och på så sätt bidra till vetskapen hos fastighetsägaren att motparten kommer kunna trycka hårdare på argumentet vid en domstolsförhandling. Synen på influensregeln upplever Rolf inte har förändrats efter presumtionsregelns upphävande utan det är snarare en allmän trend om stärkt äganderätten som har påverkat hur tillämparna tänker kring influensregeln. Det var mer naturligt att ta upp frågan kring företagsnytta för 20–25 år sedan. Influensregeln är svårtolkad och det kan ses som omöjligt för en fastighetsägare att förstå innebörden av regeln. De som representerar fastighetsägaren har, enligt Rolfs uppfattning, vanligtvis inställningen att det inte går att bevisa att avdraget ska göras med tanke på vanlighetsprövningen.

Maria Nilsson, bolagslantmätare Nordion Energi

Lagregeln kan fylla en funktion vid förhandlingar som ett påtryckningsmedel. Maria tror emellertid att påtryckningen sällan ger någon effekt eftersom markförhandlare snarare är måna om att komma överens och driva igenom processen. I många fall kostar

det mer än det smakar att driva frågan. Diskussioner kring influensregeln har förändrats sedan presumtionsregelns upphävande. Det var tidigare tydligt om förväntningsvärdet skulle ersättas eller inte. Nu är regeln att fastighetsägaren ska ha ersättning även för förväntningarna och det skapar betydligt fler frågor kring vad som ska tas hänsyn till företaget och inte. Det är svårare idag att avgöra vart värdestegringen kommer ifrån och detta ger upphov till fler diskussioner. Bilden av hur företagsnyttodelen i influensregeln ska tillämpas kan skilja sig väldigt mycket eftersom det finns mycket tolkningsutrymme i lagstiftningen. Även bland värderare görs det sällan helt homogena bedömningar eftersom det är svårt att skapa sig ett bra referensmaterial, ortsprismaterial och bakgrund.

Margareta Holmquist Kindlund, auktoriserad värderare Ludvig & Co

Företagsnyttodelen i influensregeln fyller den funktionen vid förhandlingar att den dämpar förutsättningarna för att få ersättning fullt ut för förväntningsvärden om ändrad användning. Margareta tycker inte förhandlingar kring influensregeln har förändrats sedan presumtionsregelns upphävande. Det var ingen stor fråga innan och har inte heller blivit någon större diskussion efter. Markägare känner inte till influensregeln och blir därmed chockade när de får höra att de inte kommer få full ersättning. De personer som företräder markägarna har emellertid en relativt överensstämmande bild av hur det ska tillämpas eftersom de tittar på de rättsfall som finns och försöker dra slutsatser från det. Men givetvis har parterna olika intressen för hur de vill tolka den praxis som finns.

Joachim Wallmark, auktoriserad värderare Svefa

Det är sällan det görs en bedömning av företagsnytta, det används snarare som en del vid förhandlingar. Det utgör sällan huvudfrågan i en förhandling men vägs in på ett rimligt sätt. I de fall som företagsnytta diskuteras är det snarare utifrån en allmän rättsuppfattning, det vill säga ett resonemang om vad som är skäligt utan direkt koll på lagregeln om företagsnytta. Olika parter har nog en överensstämmande bild av hur företagsnyttodelen ska tillämpas genom att det finns en känsla om vad som är skäligt. Inte ens den som exproprierar tycker enligt Joachims uppfattning att företagsnyttan ska användas till punkt och pricka utan istället används den mer generellt utan att det görs exakta beräkningar. Wallmark flaggar vidare för att det kan uppstå fall då en viss typ av värderingsfirmor tappar sin opartiska roll och tar uppdragsgivarens ståndpunkt.

Björn Bergebo, auktoriserad värderare Torkel Öste fastighetskonsulter

Regeln fyller en funktion vid förhandlingar, Björn har själv använt sig av den för att hålla nere markägarens ersättningsanspråk. Det fungerar som ett "hot" att nyttja företagsnyttodelen. Bara genom att flagga för regeln kan underlätta dialogen för att hitta en överenskommelse. Fastighetsägaren kanske då inser att det inte är någon idé

att argumentera om mark för småpengar när denna får byggrätter för stora summor. Sedan presumtionsregeln togs bort vilar hela bedömningen på 4 kap. 2 § ExL. Det är numera den enda metoden för kommuner och stat att tillgodogöra sig värdeökningar som de själva skapar genom planläggning. Som Björn ser det är influensregeln den mest svårtolkade regeln i expropriationslagen och detta leder till att olika parter har en vitt skild bild av hur den ska tillämpas.

Magnus Carlstedt, markförhandlare på Trafikverket

I praktiken fyller inte företagsnyttodelen i influensregeln någon funktion vid förhandlingar eftersom parter extremt sällan landar i någon överenskommelse. Magnus tycker att regeln är för svårtolkad och eftersom det är svårt att veta hur lagregeln ska tillämpas kan det vara så att markförhandlare på Trafikverket låter den passera utan att hantera den. Magnus examinerades 2011 och har ingen personlig erfarenhet av hur förhandlingen kring influensregeln har förändrats sedan presumtionsregelns upphävande. Tidigare hanterade presumtionsregeln planläggning och förväntningsvärden men denna möjlighet finns inte efter regelns upphävande. Utan presumtionsregeln upphävande hade det funnit ännu färre fall då företagsnytta blir aktuellt. Anledningen till detta beror på att de situationer som främst skapar stora värden och problem är de fall då kopplingen mellan planläggningen och företaget måste bedömas. Magnus har uppfattningen att motparter inte ser på regeln på samma sätt. Denna klyfta beror på att regeln är svårtolkad och således har ingen part en säker uppfattning om hur tillämpningen ska se ut. Värderare som tas in för att göra värderingar för de olika parterna kan få en opartisk roll då de anlitas av en klient, någonting som också kan påverka tolkningen av influensregeln. När väl värderingen är gjord är Magnus uppfattning att värderare ogärna backar från sin grundvärdering.

Marie Berand, markförhandlare Trafikverket

Marie anser att den del av influensregeln som berör företagsnytta fyller en funktion vid förhandlingar. Rättvisaspekten är viktig. Utgångspunkten i ExL är att fastighetsägaren ska försättas i samma ekonomiska ställning efter intrånget som innan. En fastighetsägare ska inte lida men det ska inte heller vara oskäligt att göra avdrag på ersättningen för att inte försätta ägaren i en ännu bättre situation än före intrånget. Det är skattebetalarnas pengar som Trafikverket förvaltar och det är viktigt att dessa hanteras på ett korrekt sätt utan att gynna enskilda i för stor utsträckning.

Mats Dehlbom, seniorrådgivare juridik och planprövning på Trafikverket

Mats tror lagregeln är viktig vid förhandlingar. Det har under en längre tid pågått tankar hos Trafikverket att driva frågan om företagsnytta hårdare, men Mats är dock tveksam till att de "orkat" driva processen fullt ut. Åberopandet av företagsnytta kan leda till att

förhandlingarna blir svårare och att parterna därför inte kommer överens. Vid förhandlingar måste Trafikverket i varje enskilt fall ta ett beslut om det är värt att driva frågan kring företagsnytta och om det leder till någon lönsamhet för skattebetalarna. Är det inte värt att driva frågan är det lätt att släppa den för att komma överens. Det ska således till tydliga situationer som rör större projekt och stora belopp för att det ska löna sig att driva frågan.

Jennie Midler, fastighetsansvarig Trafikverket

Företagsnyttodelen i influensregeln fyller en funktion vid förhandlingar på så sätt att även om det inte pratas direkt om begreppet företagsnytta pratas det ofta i termer som "vad bra det här kommer bli", och att nyttor beaktas på så sätt. Det viktigaste för Trafikverket är inte beloppet i sig utan att bedömningen av ersättningen görs på ett korrekt sätt. Detta går inte alltid hand i hand med motpartens syn som såklart vill ha ut så mycket som möjligt av situationen.

Oskar Melin, fastighetsansvarig Trafikverket

Gemene markförhandlare stöter inte på situationer där företagsnytta blir en punkt för förhandling. När det blir aktuellt hanteras det av personer inom Trafikverket som är specialiserade inom frågan. Oskar tror inte att olika parter tar regeln i någon större beaktning över huvud taget.

Per Probeus, markförhandlare Trafikverket

Per tror inte att företagsnyttodelen i influensregeln fyller en funktion vid förhandlingar. Nyttan diskuteras sällan och det är inte heller någonting som Trafikverket för till bordet. Per tror att det av naturliga skäl finns olika syn på hur lagregeln ska tillämpas vid förhandlingar, den ena parten vill ha mer och den andra vill betala mindre.

Linnea Lindqvist, auktoriserad värderare Malmö Stad

När Linnea höll utbildningar inom markåtkomst och ersättning använde hon teoretiska exempel på hur beräkningar ska göras i situationer då företagsnytta uppstår. Enligt Linnea är företagsnytta nog just något väldigt teoretiskt som endast stöts på i skolbänken och sällan konkret i praktiken. Begreppet används främst genom förhandlingar där det lyfts upp som en generell punkt.

Dan Neland, markstrateg Malmö Stad

Företagsnyttodelen fyller en funktion som någon slags ventil som innebär att en fastighet inte kan kräva vad som helst om den har ut en stor nytta av expropriationsförfarande. Det kan nog finnas många olika bilder av hur företagsnyttodelen i influensregeln ska tillämpas. Trafikverket, ledningsägare etc som

tar mark i anspråk har sin bild och letar sina argument medan andra sidan har sina argument. Inom fastighetsvärderarkåren kan det också skilja sig en del från person till person eftersom det finns så pass lite praxis och inga direkt klargörande i hur bedömningen ska göras. Det förekommer säkert situationer där värderingsmannen blir färgad av sin uppdragsgivare. Företräder en värderare endast en typ av part finns det en risk att denna med tiden gör en ensidig bedömning.

Anders Dahlsjö, f.d. fastighetsråd på Svea hovrätt

Företagsnyttodelen fyller en funktion eftersom den som regel finns med i bakgrunden vid förhandlingar. Från kommunalt håll försöker de kanske föra fram att fastighetsägaren har så stor nytta av intrång att de inte ska betala ersättning för marken. Anders vet inte hur just förhandlingar kring influensregeln har förändrats sedan presumtionsregelns upphävande men menar på att rättstillämpningen bör bli en annan. Nu måste den specifika nyttan och den allmänna nyttan särskiljas. Presumtionsregeln hanterade den allmänna nyttan, de allmänna förväntningarna medan influensregeln ska hantera den specifika nyttan. Det första ersätts alltid, det senare får fastighetsägare tillgodogöra sig först under vissa förutsättningar. Anders tycker att HD:s bedömning i NJA 1981 s. 993 bör kunna tolkas annorlunda efter presumtionsregelns upphävande.

9.3 Sammanfattning av intervjuer

Intervjupersonerna har erfarenhet av influensregeln genom värderingar, förhandlingar eller i teorin och rapporten har haft en strävan att belysa det praktiska användandet från fler än ett perspektiv. Olika respondenter har visat sig ha olika uppfattning om hur företagsnyttodelen i influensregeln tillämpas i praktiken. Nedan följer en sammanställning av resultatet i ovan avsnitt. Även denna del följer indelningen utifrån rapportens tre huvudfrågeställningar.

9.3.1 Företagsnytta i praktiken

Samtliga av de intervjuade anser sig vara bekanta med begreppet företagsnytta. Generellt konstaterar respondenterna att företagsnytta är ett begrepp som sällan dyker upp i deras yrkesliv. Några har aldrig behövt beröra lagstiftningen alls och andra har inte arbetat med den specifika paragrafen, utan endast stött på begreppet i ett bredare sammanhang när de talar om nyttor vid förhandling. De situationer där respondenterna främst har kommit i kontakt med begreppet rör förbättrade kommunikationer till följd av ett vägföretag, säkrare kommunikationer till följd av borttagande av plankorsningar och exploateringsmöjligheter till följd av nya tågstationer samt trafikplatser. Flera respondenter har varit delaktiga i Lisebergsfallet som finns beskrivet i avsnitt 8.1. En respondent tar även upp ett ärende som gällande en ny detaljplan och inlösen av allmän

tomtmark där utgångspunkten att detaljplanen utgör ett led i expropriationsföretaget användes. Ytterligare en specifik respondent tar upp att frågan om företagsnytta sedan presumtionsregelns upphävande framför allt har kretsat kring planfrågor.

I situationer där respondenter har gjort en bedömning kring företagsnytta har de normalt landat i att avdrag inte kan göras. Flertalet beskriver att de i princip alltid landar i att det är en orts- eller allmänvanlig företagsnytta som inte är avdragsgill. Samtliga respondenter är överens om att företagsskada är ett betydligt vanligare fenomen än företagsnytta. Anledningen är huvudsakligen att det i regel uppstår en företagsskada i samband med infrastrukturprojekt medan det är mer av ett undantag att en nytta uppstår. Skadorna till följd av ett expropriationsföretag blir mer påtagliga medan den specifika nyttan som uppstår är mer diffus. En respondent menar dock att det vid andra situationer än väg- och järnvägsföretag inte är lika vanligt med företagsskador. I de situationerna är det minst lika vanligt med nyttoresonemang om vem som ska få tillgodogöra sig den specifika nyttan av den värdeinverkan en plan har.

Generellt anser respondenterna att företagsnytta är något som diskuteras i många fall. Den ringa praxisen och svårigheten att styrka saken i praktiken leder emellertid till att frågan sällan drivs särskilt hårt. Ytterligare en vanligt uttalad svårighet är att bedömningen av ort- och allmänvanlighet samt den slutgiltiga skälighetsbedömningen är väldigt subjektiv. Några fastighetsvärderare menar vidare att det inte enbart är tillämpandet av lagtexten som är svårt utan även att värdera själva företagsnyttan. Ett vanligt svar är att den svåra hanteringen samt strävan att komma överens i någon mån leder till att bedömningen kring företagsnytta många gånger släpps vid förhandlingar.

Alla utom två av respondenternas svar stämmer relativt bra överens gällande om lagstiftningen är skäligen och fyller en funktion. Det råder konsensus att även då lagstiftningen fyller en begränsad funktion, eftersom den används i begränsad utsträckning, är den likväl nödvändig för de sällsynta och specifika situationer som kan uppstå. Det är såväl skäligen som rimligt att företagsnytta ska beaktas när det görs för företagsskadan. Flera respondenter från Trafikverket påpekar att staten och skattebetalarna satsar stora pengar på utveckling av infrastruktur och det är således rimligt att Trafikverket får göra avdrag på ersättningen när det i slutändan gynnar fastighetsägarna i form av en värdeökning. Två respondenter tycker emellertid att lagregeln är tveksam ur ett rättviseperspektiv. Andra fastighetsägare som får tillgodogöra sig samma nytta kan få detta utan avdrag. I ett fall där två fastigheter ligger bredvid varandra kan det kanske inte sägas att det är ortsvanligt och att den ena fastigheten då tvingas till avdrag på ersättningen samtidigt som den andra fastigheten får tillgodogöra sig nyttan är problematiskt.

9.3.2 Företagsnytta i förhållande till planläggning

Av resultaten framgår att det finns en del svar som skiljer sig åt när det gäller frågan om planläggningen kan ses som en del av företaget. En stor majoritet av respondenterna anser att det finns en rimlighet i att delar av planläggningen kan hänföras till företaget. Svaren på frågan varierar i hur detta motiveras, några anser att detta beror på att det är Trafikverket som initialt skapar förväntningsvärden i samband med att vägplanerna och de nationella planerna läggs. Många svar antyder också på att planläggningsprocessen är ett nära samarbete mellan kommunerna och Trafikverket och att det således finns en skälighet i att betrakta det som att de tillsammans skapar en värdeökning. De respondenter som skiljer sig från detta ställningstagande anser istället att det är två separata processer som egentligen inte har en direkt koppling till varandra. Detta motiveras till exempel genom att kommunerna inte måste detaljplanlägga områden på ett visst sätt bara för att det har tillkommit en ny vägplan. De menar även att det inte är Trafikverkets uppgift att skapa värdehöjande effekter utan deras arbete syftar endast till att förse landet med kommunikationer och infrastruktur. Många respondenter är överens om att det är viktigt att avgöra hur stark kopplingen mellan företaget och planläggningen är och påpekar att dessa processer alltid ser annorlunda ut. I fall där planen har tagits fram i samförstånd med ett gemensamt mål är det enklare att motivera att delar av planläggningsprocessen går att betrakta som en företagsnytta. Flera respondenter har påpekat att i de fall en del av planläggningen kan hänföras till företaget borde denna nytta betraktas som orts- eller allmänvanlig och därmed inte ersättningsgill på grund av detta.

Inom samma område lyfter många respondenter ett resonemang dels om vilken typ av företag det är, hur lång tid som löper mellan de olika besluten samt i vilken ordning besluten kommer i. Enligt flera av respondenterna är samtliga av dessa aspekter avgörande för huruvida planläggning kan beaktas som en del av företaget eller inte. Många anser att om det är kort tid mellan besluten, planläggningen kommer i direkt anslutning till vägplanen så är det enklare att motivera att planläggningen ska ses som en del av företaget. Givetvis finns det även respondenter som anser att processerna och besluten är separata oavsett förutsättningarna och att en plannytta är just en plannytta som markägaren har rätt att tillgodogöra sig.

RH 2005:39 där en fördelning gjordes mellan företaget och kommunen är ett ämne som frekvent diskuterats vid intervjuerna. En stor andel av respondenterna anser att det finns en skälighet i att fördela nyttan som uppstår dels på kommunens planläggning och dels på företaget. Det finns dock en stor variation i hur detta motiveras. Flera av respondenterna anser att det beror på att processer sker i samarbetet och det därför är parterna tillsammans som skapar värdeökningen. I princip alla respondenter har

uppfattningen att det måste finnas en stark koppling mellan företaget och planläggningen, liksom det fanns i fallet från 2005, för att en del ska kunna ses som en företagsnytta. Två respondenter, Rolf och Maria, tycker att det är viktigt att det görs en tydlig avgränsning mellan vilka värden som uppstår till följd av företaget och vilka som uppstår till följd av kommunens planläggning. Den värdestegring som kan hänföras till företaget är bara de förväntningsvärden som uppstår på marknaden innan planen läggs. Värden som uppstår efter detta, i samband med planläggningen, kan inte hänföras till företaget utan är en direkt konsekvens av kommunens beslut. I princip alla parter är även överens om att det inte generellt kan göras en 50/50 fördelning utan att det i varje enskilt fall måste göras en bedömning av hur stort värde som kan hänföras till vardera part. I fråga om hur stor del av värdeökningen som kan hänföras till företaget skiljer sig svaren mycket. Flera respondenter tycker att i fall likt det från 2005 kan 100% av värdeökningen hänföras till företaget medan andra respondenter menar att det är det kommunala beslutet som skapar den stora värdestegringen och att en stor majoritet av fördelningen således ska tillföras det kommunala beslutet.

9.3.3 Företagsnytta vid förhandling

En övervägande del av respondenterna har uppfattningen att företagsnyttodelen i influensregeln fyller en begränsad funktion vid förhandlingar. Anledningen till detta är att parterna extremt sällan landar i någon överenskommelse kring företagsnytta. Många tycker att regeln är svår och eftersom parterna är osäkra på tillämpningen låter de prövningen passera. Åberopandet av företagsnytta kan leda till att förhandlingarna blir svårare och att parterna därför inte kommer överens. Flertalet beskriver det som att de av denna anledning ofta väljer att inte hantera företagsnyttan. Vid förhandlingar kan regeln emellertid användas som ett "hot" och på så sätt bidra till vetskapen hos fastighetsägaren att motparten kommer kunna trycka hårdare på argumentet vid en domstolsförhandling. Flertalet respondenter är av uppfattningen att förhandlingen kring nyttor snarare sker utifrån en allmän rättsuppfattning, det vill säga ett resonemang om vad som är skäligt utan att parten har direkt koll på lagregeln om företagsnytta.

Bland respondenterna råder det i sin helhet en enighet om att synen på influensregeln, vid förhandlingar, inte har förändrats efter presumtionsregelns upphävande. Flera respondenter pekar dock på att influensregelns användning har blivit en annan sedan upphävandet. Sedan presumtionsregeln togs bort vilar hela bedömningen på 4 kap. 2 § ExL. Det är numera den enda metoden för kommuner och staten att tillgodogöra sig värdeökningar som de själva skapar. Den specifika nyttan måste nu särskiljas från den allmänna nyttan. Presumtionsregeln hanterade den allmänna nyttan, de allmänna förväntningarna, medan influensregeln ska hantera den specifika nyttan som beror på företaget. De förra ersätts alltid, de senare får fastighetsägare tillgodogöra sig först

under vissa förutsättningar. Det skapar betydligt fler frågor kring vad som ska hänföras till företaget och inte.

Två respondenter poängterar att det för gemene markägare är omöjligt att förstå influensregeln. På grund av att influensregeln är svårtolkad och innehåller en stor tolkningsmån anser flertalet respondenter att det leder till att olika parter har en skild bild av hur den ska tillämpas. Även bland värderare görs det sällan helt homogena bedömningar eftersom det vidare är svårt att skapa sig ett bra referensmaterial, ortsprismaterial och bakgrund. Några respondenter flaggar även för att det kan uppstå fall då en viss typ av värderingsfirmor tappar sin opartiska roll och tar uppdragsgivarens ståndpunkt, särskilt då de endast företräder en viss typ av part. Vidare har, av naturliga skäl, olika parter olika intressen för hur de vill tolka lagstiftningen vid förhandlingar, den ena parten vill ha mer betalt och den andra vill betala mindre.

9.4 Enkät till Trafikverket

För att få en djupare förståelse i hur Trafikverket arbetar med influensregeln och i synnerhet företagsnytta har markförhandlare på Trafikverket fått möjligheten att besvara en enkät. Resultatet av enkäten har sammanfattats nedan och ger en bild av vilken förståelse markförhandlare generellt sett har av influensregeln samt hur den används av förhandlarna i praktiken. De sammanfattade svaren nedan är uppdelade efter frågorna som ställdes i enkäten. Totalt har 34 personer inom Trafikverket besvarat enkäten.

Känner du till begreppet företagsnytta och dess innebörd?

30 av 34 av personerna som har besvarat enkäten är bekanta med begreppet "företagsnytta" och vet i vilka situationer det kan tillämpas. Endast fyra av de tillfrågade känner inte till begreppet.

Hur ofta har du i din yrkesroll behövt beakta företagsnytta?

En stor majoritet, cirka 80 % av de som har besvarat enkäten har aldrig i sin yrkesroll behövt beakta influensregeln. Det framgår således tydligt av svaren att företagsnytta mycket sällan är ett begrepp som generellt hanteras i markåtkomstsammanhang. Endast två av 34 har beaktat företagsnytta fler än 10 gånger under sitt yrkesliv.

Om du stött på företagsnytta i din yrkesroll, vilken typ av företagsnytta har det avsett?

Fem personer har i frågan utvecklat svaren från den föregående frågan och beskrivit vilken typ av företagsnytta det var fråga om i fallen då det har beaktats. Tre stycken av dessa har varit involverade i ärenden då det har blivit fråga om en företagsnytta i form

av bättre kommunikationer eller förbättrad tillgång till infrastruktur. En av de tillfrågade har varit involverad i ett ärende där det uppstod en företagsnytta genom att en plankorsning stängdes, detta ledde sedermera till en säkrare överfart på fastigheten. Det sista fallet syftar till en företagsnytta i form av möjlighet till ökad exploatering i samband med att en bullerskärm byggdes. När den generella bullernivån minskade på fastigheten kunde markägaren nyttja delar av tomten för exploatering på ett sätt som tidigare inte var möjligt. I fallet återstår dock frågan nyttan var att betrakta som ortsvanlig eller inte. Det är med andra ord inte säkert att en företagsnytta är avdragsgill bara för att den uppstår.

Finns det riktlinjer för hur företagsnytta ska hanteras från Trafikverkets sida?

Av de som besvarat enkäten har 20 personer inte kännedom om att det finns riktlinjer inom Trafikverket gällande hur eventuella företagsnyttor ska hanteras i ärendena. Å andra sidan så svara resterande del, 14 personer, att det finns riktlinjer inom organisationen för hur företagsnyttodelen av influensregeln ska hanteras när det blir aktuellt.

Blir frågor kring företagsnytta ofta en punkt vid förhandlingar?

Endast 1 av 34 har svarat att frågor kring företagsnytta ofta blir en punkt för diskussion vid förhandlingar. Resterande respondenter är av uppfattningen att företagsnytta inte blir en punkt för diskussion vid förhandlingar.

Övriga synpunkter/tankar

De övriga tankarna och synpunkterna som dyker upp i sista delen av enkäten är framförallt förtydligande kring hur vissa respondenter motiverat sina svar i de tidigare frågorna. Här förklarar till exempel en av respondenterna att hen inte varit anställd på Trafikverket under en längre tid och därmed inte vet om det finns rutiner för hur frågor kring företagsnytta ska hanteras. En annan respondent lyfte upp att det ofta inte blir en fråga vid förhandlingar eftersom Trafikverket ofta gör bedömningen att nyttan som uppstår är att betrakta som orts- eller allmänvanlig och att det därför inte finns möjlighet att göra avdrag på ersättningen. En tredje respondent förtydligar att det oftare blir fråga om företagssskador än företagsnyttor när Trafikverket gör intrång men konstaterar även att det kan uppstå situationer där det skulle kunna bli aktuellt att göra ett avdrag i samband med en företagsnytta.

10 Diskussion och analys

10.1 Företagsnytta i praktiken

10.1.1 Problemet med tillämpandet av influensregeln i praktiken

Detta avsnitt ger en överblick av problemet med tillämpandet av företagsnyttodelen i influensregeln. Några av de berörda ämnena fördjupas senare i diskussions- och analysdelen.

Vid en första anblick av lagregeln, och då i synnerhet företagsnyttodelen i 4 kap. 2 § ExL, kan det uppfattas som att regeln borde gå att tillämpa på ett relativt smidigt sätt samt att den är tydlig. Den säger att ersättningen ska bestämmas utan hänsyn till influensen, det vill säga de värdehöjande eller värdeminskande effekterna som företaget har. Detta är vidare villkorat av en del rekvisit, som till exempel orts- och allmänvanlighetsrekvisitet och en skälighetsbedömning. På samma sätt prövas den motsvarande regeln, företagsskada, och kan på så vis ses som ett "syskon" till företagsnyttan.

Bedömningen skiljer sig åt parter emellan och det finns fortfarande en stor ovisshet i hur regeln ska och kan tillämpas. Många av de tillfrågade respondenterna konstaterar tidigt i sina respektive intervjuer att begreppet företagsnytta är någonting som de är bekanta med, men som de stött på vid synnerligen få tillfällen i deras arbetsliv. Några av respondenterna har till och med arbetat i flera år som värderare eller markförhandlare utan att ens beröra lagstiftningen kring företagsnytta. För att det ska uppstå dialoger/diskussioner kring företagsnytta krävs det således mycket specifika situationer och det är därmed inte uppseendeväckande att det finns en bristande uppfattning om hur lagregeln kan tillämpas hos många respondenter. Lagar och regler som inte löpande och kontinuerligt används skapar utmaningar för de berörda parterna eftersom det inte finns inarbetade rutiner för hur regeln ska tillämpas. Naturligtvis finns det dessutom troligtvis en ännu lägre kunskap om influensregeln och dess innebörd hos markägare som berörs. Att företagsnyttodelen i influensregeln sällan tillämpas och diskuteras är givetvis en bidragande orsak till att regeln är svårare att tillämpa i praktiken än i teorin.

Att en reduktion av intrångsersättning kan göras genom influensregeln är alla respondenterna införstådda med, och i princip alla tycker också att det finns en rimlighet i att exproprianden inte ska behöva betala högre ersättning än vad som är nödvändigt för att försätta den exproprierande i samma ekonomiska ställning som innan

expropriationen. Problematiken vid den praktiska tillämpningen grundar sig istället i meningsskiljaktigheter kring rekvisiten som avgör om en företagsnytta är avdragsgill eller inte. Det är i synnerhet Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten, skälighetsbedömningen samt företagsbegreppet som i dagsläget är svårtolkade och ställer till problem vid tillämpandet av lagen. Väsentlighetsrekvisitet är lågt ställt och har mycket sällan varit en punkt för diskussion. I de fall där en företagsnytta uppstår är uppfattning hos respondenterna att det inte går att göra avdrag på intrångsersättning på grund av Ortsvanlighetsrekvisitet. En tydlig nytta som uppstår gynnar sällan endast en fastighet utan oftast även kringliggande fastigheter också. Om till exempel en färjeförbindelse till en ö ersätts med en bro gynnas samtliga fastigheter på ön och nyttan är då att betrakta som Ortsvanlig. En djupare analys av Orts- och allmänvanlighetsrekvisitet återfinns i avsnitt 10.1.4.

Gällande företagsbegreppet ligger problematiken vid tillämpandet framförallt i att det finns en oklarhet i vad som kan rymmas inom begreppet. Som tidigare nämnt är det verksamheten som utgör företaget och i fall där till exempel en väg eller plankorsning byggs är det tydligt och självklart att detta rymms inom företagsbegreppet. Fall där det råder meningsskiljaktigheter och bedömningen blir svårare är till exempel där det måste avgöras om planläggning kan anses utgöra en del av företaget eller inte. Här råder det en stor variation bland svaren hos respondenterna, något som är en naturlig följd av att den smala praxisen spretar i frågan. I NJA 1981 s. 933 konstaterar HD att planläggningen är separat från företaget men i RH 2005:39 gör HovR bedömning att en del av värdeökningen till följd av en kommande detaljplan kan hänföras till företaget. Frågan gällande om planläggningen kan ses som en del av företaget är oerhört komplex, men trots detta verkar det finnas en relativt samstämmig bild hos respondenterna att planläggningen borde kunna utgöra en del av företaget om kopplingen däremellan är väldigt tydlig. Naturligtvis finns det även en del respondenter som anser att verksamheten och planläggningen är två vitt skilda processer och kan således inte kopplas ihop. I lagen finns det ingen definition av företagsbegreppet utan detta har överlämnats till rättstillämpningen. Detta bidrar till att det ännu inte finns något rätt eller fel svar på frågan, utan detta kräver en mer uttömmande och omfattande praxis för att med säkerhet kunna konstatera. En definition av företagsbegreppet i lagtext hade eventuellt kunnat förenkla processerna för att slippa utdragna diskussioner. Detta hade förenklat tillämpningen av begreppet i många situationer, men å andra sidan finns det en rimlighet i att överlämna tolkning av företagsbegreppet till rättstillämpningen. Detta eftersom alla situationer är unika och krävs således ett brett begrepp som kan anpassas efter förutsättningarna.

Skälighetsbedömningen som ska göras enligt influensregeln upplevs som väldigt subjektiv, något som orsakar problem vid tillämpande av lagregeln. För en fastighetsägare vars mark exproprieras är naturligtvis den intuitiva och spontana tanken att hen ska ha ersättning för intrånget, och det skäligen vore således att ersättningen ska uppgå till minst det belopp som värdet på marken har. Å andra sidan finns det ett logiskt resonemang i att om exproprianden tillskapar nytta till fastighetsägaren ska denne inte behöva betala ersättning för nyttan som den själv tillskapat. Att skälighetsbedömning är subjektiv kan således leda till att dialoger och förhandlingar inte blir smidiga.

Att praxisen är smal och till viss del motsägelsefull bidrar givetvis till att det blir svårare för parterna att tillämpa lagregeln. Dels påverkar det förhandlingarna där det finns risk att det blir utdragna diskussioner som blir svåra att komma överens kring och dels uppstår det en osäkerhet i att driva processen i domstol om parterna inte kommer överens. Sammantaget blir det höga transaktionskostnader för att driva igenom frågor som vanligtvis inte är av stor betydelse för förhandlingen. En följd att detta blir att Trafikverket, som möjligtvis har det största intresset i att frågor kring företagsnyttan ska beaktas, väljer att antingen inte lyfta frågan för diskussion över huvud taget, eller alternativt att lägga ner diskussionen kring företagsnyttan i ett tidigt skede då det finns ett större intresse för att komma överens om markåtkomsten i stort istället. Det är ett resonemang som uttryckts från flera representanter från Trafikverket. Det viktigaste för att de ska kunna bedriva sin verksamhet på ett smidigt sätt är att hitta överenskommelser med fastighetsägarna, om detta innebär att de behöver betala en lite högre (ofta marginellt högre) ersättning är detta av underordnad betydelse.

Ytterligare en faktor som bidrar till att företagsnyttodelen i influensregeln sällan tillämpas kan tänkas bero på att rariteten av fall leder till en okunskap hos markförhandlare på Trafikverket. Utifrån intervjuerna med representanter från Trafikverket verkar det inte finnas någon uttalad arbetsmetodik eller process för att hantera fall där företagsnyttor uppstår. Givetvis kan markförhandlare inte förväntas hantera alla typer av fall, utan i vissa situationer som uppstår måste de fördjupa sig i lagtext och teori för att kunna hantera ärendet på ett korrekt sätt. Det kan dock konstateras att det huvudsakligen ligger i Trafikverkets intresse (och i förlängningen skattebetalarnas) att frågorna kring företagsnytta kommer till ytan och så länge det inte initieras av Trafikverket lär ingen större förändring ske. Många gånger använder sig Trafikverket av externa värderare för att komma fram till ersättningsbeslut och förlitar sig givetvis på denna värdering. Effekten av detta kan bli att om den externa värderaren missar att ta företagsnyttan i beaktning är det enkelt att markförhandlaren inte upptäcker detta och dialogen fortlöper då utan att beaktning tas till nytta. Vårt att tillägga i sammanhanget är att en extern värderare inte har lika stort incitament att gräva

i frågor kring företagsnytta som en markförhandlare på Trafikverket har. Om en extern värderare ska granska och utvärdera den här typen av frågor lär det bli tidsineffektivt och således resultera i en hög kostnad för Trafikverket.

10.1.2 Lagstiftarens intentioner i förhållande till den praktiska användningen

Ersättningsreglerna i 4 kap. ExL bygger på den huvudsakliga principen att en fastighetsägare vars mark tvångsvis tas i anspråk ska försättas i samma ekonomiska situation efter som före expropriationen. I avsnitt 5.2.4 om företagsnytta beskrevs skälen till att företagsnyttodelen i influensregeln finns. Att influensregeln även ska omfatta eventuellt avdrag för företagsnytta grundas i att det inte anses skäligt att en exproprierad ska behöva betala ersättning för värdehöjande effekter som exproprianden själv gett upphov till. Om negativa influenser ska beaktas bör detsamma gälla för positiva sådana. Det ger ett konsekvent förhållningssätt till all slags värdeinverkan som ett expropriationsföretag har. Syftet med rekvisiten i lagregeln är att effektivt "sälla" bort de fall då det anses vara oskäligt att avdrag på ersättningen görs. I propositionen som nämns tidigare i rapporten (2009/10:162 s. 64) ansåg regeringen att lagstiftningen möjliggör att fastighetsägare kompenseras i en godtagbar utsträckning. Till en början avser väsentlighetsrekvisitet att förhindra processer i fråga om endast bagatellartade nyttor. Om en företagsnytta är av annat än bagatellartat slag görs det i nästa steg en skälighetsbedömning, vilken bör ha utgångspunkt i den aktuella företagsnyttans orts- och allmänvanlighet. En rimlig utgångspunkt vid skälighetsbedömningen är att en fastighetsägare inte bör hamna i ett sämre ekonomiskt läge än andra fastighetsägare som kan tillgodogöra sig värdeökningen till följd av samma eller liknande expropriationsföretag, genom försäljning av sina fastigheter på den öppna marknaden. Betydelsen av likabehandling av fastighetsägare framhålls således i lagförarbetena.

Avgränsningen av vad som utgör en ersättningsgill företagsnytta har i huvudsak överlämnats till rättstillämpningen. Regeringen ser positivt på att företagsnytta tillämpas på ett flexibelt sätt, anpassat till vad som är skäligt i varje särskilt fall. Den rättspraxis som har utvecklats rörande företagsnytta är dock sparsam och det flaggas för att influensregelns språkliga svårtilgänglighet bör ses över. Lagstiftarens intention är således att lämna rättstillämpningen öppen och flexibel för att fånga upp många olika typer av situationer för vilka det kan råda helt skilda förutsättningar. Detta har lett till att en ringa praxis, som i viss mån kan tolkas som spretig, har vuxit fram och att frågan därför sällan drivs. Den ringa praxisen har vidare lett till att bedömningen kring ort- och allmänvanlighet samt den slutgiltiga skälighetsbedömningen är svår eftersom den blir väldigt subjektiv. Den svåra hanteringen, samt strävan att komma överens, har sammantaget resulterat i att bedömningen kring företagsnytta många gånger släpps vid

förhandlingar. Bland parter som tillämpar lagstiftningen efterfrågas således ytterligare vägledande domar som ger klarhet i hur företagsnyttodelen i influensregeln ska användas. Intentionerna om att företagsnyttobegreppet ska tillämpas på ett flexibelt sätt som kan anpassas till vad som är skäligt i varje specifikt fall har således lett till att lagregeln idag endast fyller en begränsad funktion eftersom tillämpare drar sig från att använda den i praktiken. Detta har resulterat i en användning som knappast kan anses vara önskvärd från lagstiftarens sida.

10.1.3 Lagregelns nödvändighet

Utifrån resultatet kan konstateras att det råder en i stort sett överensstämmande bild om nödvändigheten av företagsnyttodelen i influensregeln. Trots att lagstiftningen fyller en begränsad funktion, eftersom den används i en liten utsträckning, är den likväl nödvändig för de sällsynta och specifika situationer som kan uppstå. Det är såväl skäligt som rimligt att företagsnyttan ska beaktas när företagsskadan gör det. Två respondenter tyckte emellertid att lagregeln är tveksam ur ett rättviseperspektiv med hänvisningen att det eventuellt kan uppstå situationer då intilliggande fastighetsägare kan tillgodogöra sig samma nytta utan avdrag. Resonemanget om att det i ett fall där två fastigheter ligger bredvid varandra inte råder ortsvanlighet trots att de båda får ta del av nyttan stämmer i viss mån. Att detta skulle leda till att endast den ena fastigheten tvingas till avdrag på ersättningen samtidigt som den andra fastigheten får tillgodogöra sig nyttan går emellertid inte i linje med förarbetena. I förarbetena framhålls betydelsen av likabehandling av fastighetsägare. En viktig utgångspunkt vid skälighetsbedömningen är att en fastighetsägare inte bör hamna i ett sämre ekonomiskt läge än andra fastighetsägare som får tillgodogöra sig värdeökningen, till följd av samma eller liknande expropriationsföretag. Skälighetsbedömningen är emellertid en vidareutveckling av vanlighetsrekvisitet.

Enbart för att en företagsnytta påverkar fler fastigheter runt omkring behöver det inte betyda att fastighetsägare som får sin mark ianspråktaga hamnar i ett sämre ekonomiskt läge än dessa, om avdrag görs. Låt oss säga att två bostadsfastigheter ligger precis bredvid varandra på samma avstånd från en ny väg, men där endast den ena får sin mark tvångsvis ianspråktagen. Fastighetsägaren vars mark används för vägen kan då ha rätt till ersättning för företagsskada medan grannen som inte påverkas av markåtkomsten kan begära ersättning för miljöskada enligt MB. Om det istället skulle uppstå en nytta kan den fastighetsägare som berörs av markintrånget eventuellt få avdrag på ersättningen i form av företagsnytta. För värdestegringen som uppstår på grannfastigheten finns ingen motsvarighet i MB, det vill säga ingen "miljönytta", som gör att exproprianden kan tillgodoräkna sig denna. Det finns emellertid en möjlighet för exproprianden att använda lagregeln i 2 kap. 11 § ExL om

värdestegringsexpropriation. Inte nödvändigtvis direkt utan som ett "hot" vilket innebär att grannfastigheten slipper utsättas för värdestegringsexpropriation om denna betalar en summa motsvarande den värdestegring som expropriationsföretaget leder till. Upphävandet av presumptionsregeln torde dock ha begränsat bestämmelsens räckvidd eftersom allmänna förväntningsvärden nu ska tillfalla fastighetsägaren. Den värdestegring som ligger inom paragrafen bör således vara densamma som den som kan vara att hänföra till företagsnytta enligt influensregeln. Den markägare som får sin ianspråktagen kan då få avdrag på ersättningen samtidigt som omkringliggande fastigheter kan behöva betala för nyttan för att slippa expropriation. I dessa situationer är det skäligt att göra ett avdrag ur ett rättviseperspektiv. Avdraget som då görs för företagsnyttan motsvarar det som grannfastigheten måste betala för att slippa expropriationen, det vill säga värdet av företagsnyttan. Bestämmelsen har emellertid aldrig åberopats som ett expropriationsändamål och det är högst oklart vilken betydelse den idag har vid förhandlingar mellan det allmänna och fastighetsägare.

I den statliga utredningen (SOU 2008:99) föreslogs att "nyttodelen" av influensregeln skulle upphävas, vilket skulle innebära att gällande marknadsvärde ska ersättas oavsett om värdet till viss del beror på förhållande som tillkommit genom expropriationsföretaget. Sloandet av lagregeln ansågs enligt utredningen vara motiverad av en grundläggande respekt för äganderätten. Utgångspunkten i ersättningsreglerna i ExL är att en fastighetsägare som berörs av ett tvångsförvärv ska ersättas med minst marknadsvärdet. Enligt utredningen väger detta tyngre än det traditionella rättviseskälet som talar för att nyttor inte skäligen bör ersättas om de är att anses som "ovanliga". De negativa effekterna av företagsnyttodelens borttagande anses vara små i de fall det rör nyttor som hänger samman med planering och bebyggelseexploatering. Ett huvudsakligt resonemang för borttagandet bygger på att ersättningsavdrag för företagsnytta som rör naturalster inom fastigheten (grus, berg, torv etc.) inte ska kunna göras. Detta ska inte gälla all utvinning av material såsom till exempel grus eller bortsprängd sten vid väg-, järnvägs eller tunnelbygge, utan endast då det är fråga om brytvärd täkt som inte gått att få täktillstånd för, men som till följd av expropriationsföretaget kan utvinnas. Att fastighetsägaren själv inte hade kunnat tillgodogöra sig värdet ansågs inte vara ett legitimt argument för att inte ersätta grus med mera. Frågan om tillstånd för täkt kan prövas i framtiden och resultera i en förändrad slutgiltig bedömning. Ianspråktagandet är emellertid oåterkalleligt. Då ett skyddsintresse ger vika det allmänna intresse som medger exploatering anser utredarna att fastighetsägarens grundläggande förfoganderätt över marken "återuppstår".

I propositionen (prop. 2009/10:162) gjorde emellertid regeringen bedömningen att lagstiftningen möjliggör att fastighetsägare kompenseras i en godtagbar utsträckning.

Om negativa influenser ska beaktas bör detsamma gälla för positiva sådana. Det ger ett konsekvent förhållningssätt till all slags värdeinverkan som ett expropriationsföretag har. Vad gäller grusfyndigheter och andra naturalster anser regeringen att det inte finns skäl att ändra ersättningsreglerna på grund av denna fråga. Presumptionsregelns upphävande ansågs leda till att fastighetsägare i större utsträckning får ersättning för förväntningar som kan föreligga till följd av exploateringsmöjligheter av naturtillgångar på deras fastigheter. Även om intervjufrågorna i rapporten inte har utgått från den specifika situationen som tas upp i den statliga utredningen samt propositionen stämmer regeringens inställning väl överens med resultatet som kan utläsas av intervjuerna. Lagregeln krävs trots att den sällan används eftersom det kan uppstå extremfall vilka innefattar stora värden och då det måste finnas en företagsnyttodel i influensregeln att kunna luta sig tillbaka mot.

Frågan är om slopandet av företagsnyttodelen i influensregeln hade haft någon effekt i praktiken. I många situationer är transaktionskostnaderna att driva frågan större än den avdragsgilla summan. I Trafikverkets fall är det skattebetalarnas pengar som ska utnyttjas på ett så effektivt sätt som möjligt. I varje enskilt fall måste då ett beslut tas om det är "värt" att driva frågan. Det uppstår i dagsläget troligen många fall där frågan släpps eftersom förhandlingar blir svårare till följd av tillämpandet av företagsnyttodelen i influensregeln. De höga transaktionskostnaderna bygger emellertid i mångt och mycket på att regeln är svårtolkad samt att de bedömningar som ska göras är subjektiva och således har ingen part en säker uppfattning om hur tillämpningen ska se ut. Detta kan leda till utdragna processer som slutar i att inget avdrag på den ersättning som exproprianden ska betala, ska göras. Vidare kan konstateras att det är ovanligt att en företagsnytta ens uppstår och i de situationer där företagsnytta väl blir föremål för en bedömning resulterar detta många gånger i att den inte är avdragsgill, till följd av vanlighetsrekvisitet. Nödvändigheten ligger emellertid i de tydliga situationer som rör större projekt och omfattande belopp där det lönar sig att driva frågan. För de sällsynta fall då det uppstår en väldigt stor nytta för en specifik fastighet är det inte skäligt att fastighetsägaren får full ersättning för själva markintranget. Det har sedan en lång tid tillbaka ansetts skäligt att exproprianden i de situationerna inte ska betala för nyttor som denne själv har tillskapat. Detta är en uppfattning som verkar bestå än idag utifrån respondenternas svar. Exakt hur höga transaktionskostnaderna är för samhället att driva frågan kring företagsnyttodelen i influensregeln är omöjligt att svara på. Det kan dock vara så att ett slopande av företagsnyttodelen eventuellt skulle leda till ett bättre ekonomiskt utfall ur skattebetalarnas perspektiv.

10.1.4 Tolkning av orts- och allmänvanlighetsrekvisitet

En ytterligare problematik med tillämpandet av influensregeln gäller orts- och allmänvanlighetsrekvisitet. Av lagtexten och praxis går det att utläsa att en företagsskada endast är ersättningsgill om den betraktas som icke ortsvanlig eller icke allmänvanlig. På ett motsvarande sätt har exproprianden endast rätt att göra avdrag på ersättningen om en företagsnytta inte är orts- eller allmänvanlig. Som tidigare nämnt skulle ett exempel på en ortsvanlig skada vara när en industrifabrik förläggs på en ort där det redan finns flera andra industrier. Ytterligare en fabrik orsakar därmed inte några drastiska störningar som inte tidigare funnits på orten och den drabbade markägaren får således tåla skadan. Vid en bedömning av företagsnytta har exproprianden endast rätt att göra avdrag på ersättningen om nyttan inte är ortsvanlig, det vill säga att andra markägare än den vars mark tas i anspråk får en nytta på grund av expropriationen. Resonemanget och motivet bakom rekvisitet är ur en rättviseaspekt, där ingen i området ska försättas i ett sämre ekonomiskt läge än någon annan.

Det finns fortfarande en del frågetecken kring bedömning av orts- och allmänvanlighetsrekvisitet. Gällande ortsvanlighetsrekvisitet finns det dels utmaningar för att klargöra vad som faktiskt betraktas som "orten", och dels frågetecken kring själva bedömningen om situationer kan anses vara vanliga eller inte. Bedömningen har lämnats över till rättstillämpningen men av praxis framgår det att orten kan omfatta olika stora geografiska områden beroende på förutsättningarna i det specifika fallet. Bedömningen av "orten" måste heller inte följa sammanhängande bebyggelse eller administrativa gränser. "Orten" skulle teoretiskt sätt dels kunna tolkas som en ort, det vill säga en by, stad eller samhälle, men även som ett mindre delområde. HD har Dalarö-målet (NJA 1999 s. 395) slagit fast att en uppdelning av "orten" måste ske med stor försiktighet. Konsekvensen av att göra en vid och öppen bedömning av vad "orten" innebär skulle kunna leda till en otroligt subjektiv tolkning där parter i princip i alla situationer kan argumentera för att en nytta eller skada antingen är ortsvanlig eller inte. I just Dalarö-målet bedömer HD att det finns skäl för att inte tolka "orten" som hela Dalarö utan endast ett mindre område - detta beror givetvis på de givna förutsättningarna i det specifika fallet. Resultatet av detta blir just att praxisen säger att det måste göras en särskild bedömning i varje enskilt fall, ortsbegreppet ska inte tolkas på ett visst sätt. Detta ger parter möjligheten att argumentera för att orten i ett särskilt fall antingen ska utgöra hela orten eller endast ett mindre delområde. Att ha en subjektiv och öppen praxis kring ortsbegreppet kan tänkas påverka förhandlingar på det sätt att parterna givetvis kommer att argumentera antingen för det ena eller det andra.

Vi ser även att det finns fog att diskutera hur vanligheten bedöms beroende på om det är skada eller nytta som uppstår. Som tidigare nämnt ska bedömningen göras på ett likartat sätt i båda fallen men frågan är om prövningen verkligen kan ske på ett liknande sätt. I fall då det uppstår företagsskada fokuserar prövningen framförallt på om området, eller orten, redan är belastat med negativa verksamheter såsom till exempel en "ful" ledning eller ett industriområde. Om så är fallet är skadan att betrakta som ortsvanlig och någon ersättning för skadan ska inte utgå. Fokus ligger således inte allt för mycket på kringliggande fastigheter i bedömningen - detta troligtvis eftersom även dessa har möjlighet till ersättning för en icke-ortsvanlig skada genom ersättningsreglerna i MB. I fall där en nytta uppstår ligger en större vikt vid bedömningen om även kringliggande fastigheter får ta del av nyttan och om så är fallet kan nyttan betraktas som ortsvanlig och något avdrag på ersättningen kan därmed inte göras. Det är inte skäligt att försätta markägaren vars mark tas i anspråk i ett sämre läge än sina grannar. Med tanke på detta är det enligt vår uppfattning bra att bedömningen lämnas över till rättstillämpningen för att lagregeln ska kunna användas på ett flexibelt sätt som kan anpassas efter förutsättningarna i varje fall, dock ska det tilläggas att detta blir ytterligare en subjektiv tolkning som måste diskuteras och hanteras vid förhandlingar gällande företagsnytta eftersom praxisen inte är omfattande.

Gällande allmänvanlighetsrekvisitet görs istället en bedömning om skadan eller nyttan kan anses vara vanlig i allmänhet. Detta kan till exempel vara när en väg läggs i närheten av en tätort, någonting som inte kan anses ovanligt. Vid bedömningen om en nytta eller skada är allmänvanlig eller inte ska det även intensiteten vägas in, en högt trafikerad motorväg utgör naturligtvis en större skada än en lågt trafikerad motorväg. En tolkning av respondenternas svar är att det snarare är en prövning av ortsvanligheten som förhindrar en nytta från att vara avdragsgill och bedömningen kring ortsbegreppet är svårare att göra än bedömningen av allmänvanligheten. Att nyttorna ofta anses vara ortsvanliga kan, som en tolkning av respondenternas svar, förklaras genom att en nytta sällan endast gynnar en fastighetsägare. Nyttorna ökar vanligtvis marknadsvärdet på även omkringliggande fastigheter och det vore då fel att markägaren vars mark tas i anspråk missgynnas genom att avdrag på ersättningen förs. Värt att tillägga i sammanhanget är även att flera respondenter antyder att det just är vanlighetsprövningen som leder till att en företagsnytta inte är avdragsgill. Detta kan möjligtvis förklaras genom att prövningen kan göras på flera olika sätt och troligtvis kräva långa diskussioner för att parterna ska enas i frågan. I och med detta väljer exproprianden eventuellt att inte trycka för hårt på argumenten för att istället fokusera på att enas i förhandlingen kring markåtkomsten i sig. Det ska dock tilläggas i sammanhanget att det även måste avgöras hur stor nytta en viss fastighetsägare får i förhållande till sina grannar. Det kan visserligen vara så att flera fastighetsägare gynnas

av en expropriation men att en fastighet gynnas i betydligt större omfattning. Detta är en del av skälighetsprövningen och kan innebära att en företagsnytta är avdragsgill trots att den kan betraktas som Orts- eller allmännyttig.

10.2 Företagsnytta i förhållande till planläggning

10.2.1 Förhållandet mellan plannytta och företagsnytta

Som nämnt i avsnitt 4.2 är en plannytta en planåtgärd som leder till någon form av fördel som ökar ens fastighetsvärde, det kan till exempel handla om ökade byggrätter. Utgångspunkten i PBL är att en plannytta tillfaller fastighetsägaren fullt ut. En företagsnytta är däremot en positiv inverkan på ens fastighetsvärde till följd av själva expropriationsföretaget. Frågan är om en plannytta kan vara en företagsnytta om kopplingen mellan företaget och planläggningen är tillräckligt stark. Detta blir aktuellt när exploatering av ett område möjliggörs till följd av ett expropriationsföretag. I NJA 1981 s. 993 konstaterades att kommunal planläggningsverksamhet inte kan ses som en del av expropriationsföretaget. Rättsfallets tyngd efter presumptionsregelns upphävande har emellertid ifrågasatts i den juridiska doktrinen. I RH 2005:39 bidrog ett vägföretag till att den berörda fastigheten kunde exploateras. HovR gjorde en bedömning att av hälften av de förväntningsvärden som uppstod i ärendet kunde hänföras till företaget och hälften av förväntningsvärdena kunde hänföras till planläggningen. Detta motiverades genom att vägföretaget otvivelaktigt hade förbättrat förutsättningarna för att områden skulle kunna detaljplanläggas samtidigt som uppkomsten av råmarksvärdet även berodde på andra faktorer som att kommunen hade visat sig vara positivt inställd till exploatering av området. Vägföretaget hade inte varit en förutsättning för hela värdestegringen utan det var endast kommunen som hade möjlighet att fatta beslut om detaljplanläggningen och en positiv inställning hade således också en inverkan på förväntningsvärdet.

En viktig förutsättning i det aktuella målet var att fastighetsägaren två veckor efter arbetsplanens fastställande ansökte om detaljplanläggning av området, som sedermera ledde till att området planlades. Kunde därmed konstateras att vägföretaget påskyndade planläggningsprocessen även om det slutgiltiga beslutet var kommunalt. Utan denna förutsättning hade det naturligtvis varit svårare för HovR att avgöra om vägföretaget faktiskt bidrog till att påskynda planprocessen eller om det bara hypotetiskt hade kunnat påskynda planprocessen. NJA 1981 s.933 och RH 2005:39 säger inte emot varandra. I de båda fallen är domstolen tydlig med att det ska göras en separat bedömning av vilken nytta som kommer från dels expropriationsföretaget och dels planläggningen.

I RH 2005:39 klargjordes som nyss nämnt att de värdehöjande effekterna i form av förväntningsvärden som uppstår från det att vägplanen/arbetsplanen läggs ut tills dess att detaljplanen vinner laga kraft kan fördelas mellan företaget och planläggningen. Detta resonemang verkar respondenterna relativt överens om att det är skälig eftersom processerna ofta är kopplade till varandra och båda behövs för att området ska kunna exploateras. Som en följd av detta finns fog att diskutera om även planläggningen i sig kan ses som en del av företaget och därmed om plannytta kan utgöra en företagsnytta. Det som kan utläsas ur våra intervjuer är att några enskilda respondenter tycker att en del av planläggningen borde kunna utgöra del av företaget, även om det är fråga om en plannytta. Detta beror framförallt på att det är processer som ofta sker i ett samtida skede och där parterna tillsammans planerar och projekterar arbetet. Det finns då enligt respondenternas uppfattning en koppling mellan företaget och planläggningen och om denna koppling är tillräckligt stark är det inte orimligt att hävda att en del av värdeökningen ska kunna hänföras till företaget och därmed ses som en företagsnytta. Detta resonemang strider till viss del mot grundprincipen om att en plannytta alltid ska få tillgodogöras. Viktigt att nämna i sammanhanget är att det fortfarande ska vara en nytta som inte är orts- eller allmänvanlig för att en avräkning på ersättningen ska kunna göras. Detta innebär i praktiken att det ska till exceptionella fall där planläggningen endast gynnar en fastighetsägare, eller åtminstone gynnar en fastighetsägare i betydligt större utsträckning än andra. Respondenterna har även en samstämmig bild av att en sådan fördelning inte generellt kan göras så att hälften hänförs till företaget och hälften hänförs till planläggningen. Om en sådan situation uppstår måste det istället göras en noggrann bedömning av hur stor påverkan företaget har för värdet som planläggningen bidrar till. Ytterligare en avgörande faktor värd att nämna i sammanhanget är att respondenterna ofta företräder en viss typ av part, det vill säga antingen en privat fastighetsägare eller en offentlig aktör. Deras bedömning och uppfattning i frågan kan således vara färgad av att de försöker vinna målen för sin respektive part. Som auktoriserad värderare ska en objektiv bedömning göras men det finns naturligtvis en risk att man som företrädare har olika ingångsvärden och ståndpunkter beroende på vem värderaren vanligtvis företräder.

Många av respondenter skiljer sig dock i denna fråga och har svårt att se att planläggningen skulle utgöra en del av företagsbegreppet. Detta motiveras framför allt genom att det är två skilda processer som egentligen inte är fullt ut beroende av varandra. Maria Nilsson och Rolf Simón menar till exempel att det är två separata processer och det måste göras en tydlig avgränsning mellan vilka värden som uppstår till följd av företaget och vilka värden som uppstår till följd av planen. Den värdestegring som eventuellt kan hänföras till företaget är endast de förväntningsvärden som uppstår i perioden mellan vägplanens fastställande och

detaljplanen - likt bedömningen som gjordes i RH 2005:39. Ett starkt argument till varför det är viktigt att skilja på processerna är att Trafikverket och kommunen har olika intressen vid beslutsfattande. Även om parterna i många fall samarbetar är Trafikverkets huvudsakliga uppgift att förse landet med goda kommunikationer medan kommunernas intresse är att förse orten med detaljplaner för att utveckla stadsdelar och områden. Även om Trafikverket bidrar till att en planläggningsprocess påskyndas är det i slutändan det kommunala beslutet som orsakar de stora värdeförändringarna. Det är därmed viktigt att skilja på vilka förväntningsvärden som uppstår i samband med en vägplan och vilka realiserbara värdeförändringar som sker genom kommunens detaljplanebeslut. Ytterligare ett argument för att planläggningen inte ska ses som en del av företaget är att om plannytta generellt sett ska få tillgodogöras av markägare vore det orimligt att en plannytta inte ska få tillgodogöras enbart eftersom det även bildas till exempel en stationsuppgång eller en väg i samband med planen.

Den skilda synen grundar sig i att det inte går att utläsa någon klar bild, av praxis, av vad som menas med företagsnytta i samband med planläggning. Det grundar sig i att praxis på området spretar samt att den till viss del är så pass gammal att den inte tar hänsyn till de förändringar som har skett i lagstiftningen sedan dess.

I RH 2005:39 gjordes en bedömning att 50% av förväntningsvärdena som uppstod kunde hänföras till företaget och 50% kunde hänföras till planläggningen. I samband med intervjuerna fick respondenterna möjligheten att ge sin bild av en sådan uppdelning, och svara på om det är rimligt och hur en uppdelning i så fall kan göras. Vår tolkning av svaren är att vissa respondenter har resonerat utifrån ett perspektiv då planläggningen kan ses som en del av företaget, och att en del av värdeökningen i samband med planläggningen kan hänföras till företaget. Andra respondenter har istället resonerat kring om förväntningsvärdena i perioden mellan vägplanen och detaljplanen kan hänföras till företaget - likt RH 2005:39. Vår uppfattning är att det är viktigt att skilja på dessa typsituationer då det är olika typer av värdeökningar som diskuteras. Svaren skiljer sig generellt sett mycket åt, då vissa respondenter anser att i princip hela värdeökningen i samband med en planläggning kan hänföras till företaget medan andra anser att inte ens värdeökningen i samband med förväntningsvärden kan hänföras till företaget. Detta kan tolkas som två ytterligheter, där den ena synen grundar sig i att allt värde som skapas (inklusive värde från detaljplanen) beror på företaget eftersom det är företaget som skapar en möjlighet till planläggning som annars inte varit aktuell. Den andra ytterligheten innebär att det är planläggningen i sig som skapar de stora värdeförändringarna och ingen värdeförändring (inte ens förväntningsvärden) kan hänföras till företaget. När det gäller en uppdelning generellt sett kan det konstateras att ingen av respondenterna tycker att en schablonuppdelning på 50/50 kan

användas utan en enskild bedömning måste göras i varje specifikt fall. Flera av respondenterna tror att bedömningen i RH 2005:39 gjordes som den gjordes på grund av att det är svårt att exakt hänföra delar av värdeökningen till antingen företaget eller planläggningen - och för att hantera det på ett så rättvist sätt som möjligt gjordes av rak delning. Även detta tyder på att det är svårtolkade situationer som är subjektiva och kan ge upphov till långa och utdragna förhandlingar i frågan. Anledningen till att en schablonuppdelning av värdeökning inte kan göras beror på att vardera fall är unikt och det går således inte att säga att själva planläggningen bidrar med en viss andel till den totala värdeökningen utan detta varierar i stor utsträckning från fall till fall. En uppdelning genom schabloner skulle således kunna leda till en stor felmarginal och med hänsyn till detta krävs en djupare analys av varje enskild händelse som påverkar den totala värdeförändringen. Det är just den här typen av bedömning som är subjektiv och svår att genomföra.

10.2.2 Effekter av presumtionsregelns upphävande

Grundproblematiken med att avgöra hur presumtionsregelns upphävande har påverkat influensregeln ligger i att influensregeln inte har prövats i domstol efter presumtionsregelns upphävande 2010. Frågan kring om influensregeln eventuellt kan tolkas och nyttjas på ett annat sätt efter 2010 kvarstår därmed fortfarande. Resonemanget kring att regeln eventuellt kan tillämpas på ett annat sätt grundar sig i att denna regel nu är det enda tänkbara sättet för en expropriand att göra avdrag på ersättningen för de värden som exproprianden själv har skapat. I NJA 1981 s. 993 prövade kommunen att tillämpa influensregeln på ett sätt som idag hade kunnat ge ett annat utfall, nämligen att avdrag skulle göras för den värdeökning som kommunen själva hade bidragit till. Kommunen valde att försöka tillämpa influensregeln istället för presumtionsregeln i fallet då de ansåg att det inte uppstått några värdeförändringar från presumptionstiden tills dess att planen vann laga kraft. Eftersom presumtionsregeln var den lagregel som skulle användas för att kommunen skulle slippa ersätta nyttor de själva skapat hänvisade HD i det fallet direkt till presumtionsregeln och förtydligade att det var denna regel som skulle användas i sådana fall.

Sakkunniga, bland annat Anders Dahlsjö, kommenterade det nya rättsläget i lagkommentarerna till ändringarna som gjordes 2010 och nämnde då att influensregeln framöver kan komma att tolkas på ett annat sätt i och med presumtionsregelns upphävande. I lagkommentaren argumenterar Anders för att avgörandet NJA 1981 s. 993 kan anses vara av mindre betydelse eller rentav sakna betydelse efter presumtionsregelns upphävande. Detta beror framförallt på att HD konstaterade i fallet att det var presumtionsregeln som var den lagregel som skulle användas i sammanhang då exproprianden skulle tillgodogöra sig nyttor som denne skapat. Hade

presumptionsregeln inte funnits när HD gjorde bedömningen hade denne eventuellt sett annorlunda ut, och på så sätt tappar rättsfallet i väsentlighet. Eftersom NJA 1981 s. 993 är den praxis som antyder att planläggningen inte kan ses som en del av företaget skulle det förändra spelplanen om rättsfallet nu saknar betydelse, och det blir då aktuellt att återigen bedöma om planläggning kan utgöra ett led i expropriationsföretaget.

Om det uppstår en värdeökning i samband med att ett område exempelvis berörs av en vägplan och dessa har en stark koppling till företaget finns det en rimlighet i att argumentera för att detta ska betraktas som en företagsnytta och att ett avdrag på ersättning därmed ska göras. Det måste dock påpekas att detta argument fortfarande kräver att planläggningen ska kunna ses som en del av företaget. Om planläggningen inte kan ses som en del av företaget kan inte influensregeln tillämpas, varken nu eller innan presumptionsregelns upphävande.

Att inte längre kunna hänvisa till presumptionsregeln påverkar rättsläget på så sätt att en prövning nu måste göras om företaget har orsakat värdeförändringar eller inte. Tidigare kunde en hänvisning till presumptionsregeln göras för att en expropriand skulle slippa ersätta markägaren för dessa typer av värdeökningar, någonting som inte längre är möjligt. Fortsättningsvis så kräver detta också en djupare bedömning om det faktiskt är företaget som orsakat värdeökningen eller om det är allmänna förväntningsvärden som fastighetsägaren får tillgodogöra sig. Resonemang att det nu behövs göras en bedömning av de förväntningsvärden som uppstår till följd av expropriationsföretaget fördes också i propositionen i samband med att presumptionsregeln upphävdes.

I sammanhanget kan det även nämnas att syftet med presumptionsregelns upphävande torde ha varit att förväntningsvärden ska ersättas som i ett led i att stärka äganderätten, just eftersom regeln tidigare förhindrade markägare från att få ersättning för förväntningsvärden. En ny tolkning av influensregeln till följd av presumptionsregelns upphävande kan därmed motverka skälen till att presumptionsregeln upphävdes.

10.2.3 Övriga situationer då företagsnytta dyker upp i samband med planläggning

Anledningen till att olika respondenters resonemang skiljer sig kan till viss del bero på att de resonerar kring olika situationer. Rapporten har främst kretsat kring väg- och järnvägsföretag men under somliga intervjuer har det förts en diskussion kring influensregelns tillämplighet vid expropriation för att genomföra en plan. En situation som har diskuterats är när en kommun löser in mark för allmän tomt enligt en detaljplan, se avsnitt 6.7. Enligt praxis ska ersättning för allmän tomt betalas med utgångspunkt i det högsta värdet av antingen den markanvändning som slagits fast i

detaljplan för omkringliggande mark (sannolik alternativanvändning) eller det faktiska marknadsvärdet som marken har som allmänt tomt. Anders Dahlsjö är av uppfattningen att influensregeln kan vara tillämpbar vid en expropriation för att genomföra en plan, under förutsättningen att det finns en stark koppling mellan planen och expropriationsändamålet. Det innebär i förlängningen att Anders anser att planläggningsåtgärder som leder till positiva eller negativa effekter, plannytter respektive planskador, som också orsakas av expropriationsändamålet är att hänföra till företagsnytta respektive företagsskada.

Resonemanget bygger på att redan gällande praxis vid inlösen av allmän tomtmark kan ses som en tillämpning av influensregeln. Fastighetsägaren får genom det vedertagna arbetssättet i praxis ersättning för företagsskada i form av den planskada det innebär att marken inte kan användas för det förväntade bebyggelseändamålet. I ett andra steg behöver det således göras en bedömning av om eventuell plannytta för restfastigheten kan avräknas i form av en företagsnytta i enlighet med influensregeln. Ytterligare en respondent som tog upp samma resonemang under intervjuerna var Björn Bergebo som också är av uppfattningen att en detaljplan kan utgöra ett led i ett expropriationsföretag, under förutsättningen att det finns en tydlig koppling mellan planläggningen och expropriationsändamålet. Björn nämnde att han under sin tid på Stockholms stad med framgång drivit en process med ovan resonemang, vilket innebar att markägaren inte fick någon ersättning för allmän kvartersmark avsedd för skola.

Ovanstående syn bygger på att influensregeln kan vara tillämpbar vid en expropriation för att genomföra en plan. Det blir återigen en fråga om vad som omfattas av företagsbegreppet och influensregelns räckvidd i samband med inverkan av planläggning. Det finns, som konstaterat i avsnitt 6.6, ingen klar praxis på hur frågan ska behandlas. I NJA 1981 s.933 konstaterar HD att influensregeln inte är tillämpbar på den värdeökning som detaljplanen hade medfört. Eftersom presumtionsregeln nu har tagits bort menar Anders Dahlsjö att avgörandet därmed i dag kan anses vara av mindre betydelse eller rent av sakna sådan betydelse samtidigt som det finns andra domar som tyder på att en detaljplan i förlängningen kan ses som en del av ett expropriationsföretag. Under intervjuerna med kommunala tjänstemän nämndes detta synsätt för att se om det var något som diskuterats vid genomförande av detaljplaner. Intervjusvaren tyder på att denna typ av situationer väldigt sällan blir aktuella och att kommuner istället reglerar dessa nyttor genom att teckna exploateringsavtal om genomförande av en detaljplan. Staden finansierar utgifterna för markförvärvet för allmän platsmark genom tecknande av exploateringsavtal eller tillämpning av gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

I ett misslyckat försök att få en respondent från exploateringskontoret på Stockholm stad delgavs istället stadens dokument med principer för exploateringsavtal. I dokumentet står att allmän tomtmark som ska föras över från exploitören till staden ska ersättas enligt bestämmelserna i ExL. Det förtydligas ytterligare att hänsyn ska tas till den företagsnytta respektive företagsskada som kan uppkomma i samband med planens genomförande. Det kan tolkas som ett ställningstagande att Stockholm stad följer samma resonemang som Anders och Björn om att avdrag för eventuella plannyttor i form av företagsnytta kan göras.

10.2.4 Resonemang kring det aktuella Lisebergsfallet

Som tidigare nämnt i rapporten pågår det för tillfället en förhandling mellan Liseberg AB och Trafikverket gällande en fastighet som exproprierats i samband med Västlänken. Parterna är oense om intrångsersättningen och har i dagsläget inte nått en överenskommelse. I detta avsnitt lyfts intressanta synsätt på fallet upp som kan kopplas till vår teoridel och vårt resultat från intervjuerna. I avsnittet kommer det att resoneras utifrån olika ställningstagande som således kan leda till olika tänkbara utfall. Viktigt att poängtera är att det råder delade meningar kring influensregelns räckvidd i förhållande till planläggning samt att det ännu inte finns något avgörande i fallet. Resonemang nedan baseras på information om förutsättningarna i fallet som tillhandahållits från Trafikverket och Liseberg.

Förutsättningarna i fallet är enligt följande:

- 2016 fastställdes järnvägsplanen i fråga (delvis i strid med gällande detaljplan)
- 2019 fastställdes detaljplanen med stöd av järnvägsplanen
 - En del inom den berörda fastigheten Göteborg Heden 40:1 lades då ut för ändamålet "järnvägstrafik".
- Trafikverket ansöker om lantmäteriförrättning där avsikten är att genomföra detalj- och järnvägsplanerna
 - Parterna är inte ense om ersättningen för intrånget och Trafikverket överlåter bedömningen till Lantmäterimyndigheten

Parterna är överens om att det är fråga om inlösen av mark för allmän tomt. Den första bedömningen att göra är således hur intrångsersättningen för marken ska bestämmas. Det finns ingen lagregel som klargör hur intrångsersättning för allmän tomt ska utgå, däremot finns det praxis som till viss del fastställt att ersättningen ska bestämmas utifrån en sannolik alternativ användning av det berörda området. Om det däremot inte är ett högre värde på omkringliggande fastigheter ska i stället ersättningen bestämmas utifrån det faktiska värde som den allmänna tomten har. Angående hur denna bedömning ska göras har parterna i Lisebergsfallet skilda åsikter.

Trafikverket hävdar i första hand att den vedertagna metoden för att ersätta allmän plats inte går att tillämpa i sammanhanget, utan att bedömningen i stället ska göras utifrån bestämmelserna i 4 kap. 2 § ExL. Detta motiveras delvis genom att den praxis som finns inom området baseras på den tidigare ExL:s regler och de lagändringar som gjordes 2010 kan medföra att möjligheten att tolka in "sannolik alternativanvändning" inte faller inom legaldefinitionen för "marknadsvärde" enligt 4 kap. 1 § ExL. Anledningen till att en alternativanvändning inte kan tolkas in i 4 kap. 1 § ExL beror på att ersättning enligt denna paragraf ska baseras på den pågående markanvändningen, och en "sannolik användning" av marken faller följaktligen inte inom begreppet. Resultatet av detta skulle innebära att 4 kap. 1 § ExL inte kan användas för att ersätta den allmänna tomten som kvartersmark, den pågående markanvändningen blir inte kvartersmark vare sig innan eller efter intrånget. I detta fall skulle det istället innebära att intrångsersättningen ska baseras på ett närmast obefintligt marknadsvärde eftersom tomten tidigare belastas av gemensamhetsanläggningar samt ett servitut för allmän gångtrafik.

Vid en vidare bedömning av influensregeln kan det tolkas som att Liseberg önskar ersättning för en företagsskada som uppstår i samband med att Trafikverket tar mark i anspråk som annars hade kunnat läggas ut som kvartersmark. Trafikverket menar dock att syftet med influensregeln inte är att en företagsskada ska kunna omfatta en utebliven företagsnytta (i detta fall "förlorade" byggrätter). Enligt Trafikverkets uppfattning kan det endast bli tal om en företagsskada om Trafikverket "hindrar en värdestegring inom det aktuella området". Trafikverket är av uppfattningen att de inte har hindrat en värdestegring av det ianspråktagna området utan snarare har bidragit till att möjliggöra en planläggning av området och på så sätt varit delaktiga i marknadsvärdeökningen som skett. Enligt vår bedömning finns det skäl för att resonera för att företaget i detta fall har bidragit till att planläggningen genomfördes, men det kan däremot inte med säkerhet konstateras att företaget har bidragit till att delar av planen lades ut som kvartersmark. Trafikverket nämner nämligen själva i sitt PM att byggrätterna inte hade behövts tillskapas för att de skulle få till stånd stationsuppgången. Trafikverkets bedömning att de inte har hindrat en värdestegring, utan snarare bidragit till att en planläggning av området genomfördes, stämmer. Det gäller även om det är det kommunala beslutet som skapar en stor värdeförändring. Det ska dock tilläggas att det i framtiden är möjligt att området detaljplanläggs för kvartersmark, och då hindrar Trafikverket detta genom sin expropriation. Med andra ord kan Liseberg argumentera för att företaget förhindrar en värdestegring på sikt även om det inte sker idag.

Om bedömningen istället skulle landa i att den vedertagna metoden för värdering av allmän tomt kan användas kan Anders Dahlsjös resonemang i avsnitt 6.7 användas. Vissa paralleller kan dras till Trafikverkets argument ovan. Anders är också av uppfattningen att 4 kap. 2 § ExL ska tillämpas som grund för ersättning som ska betalas för allmän kvartersmark. I ett första steg ska således fastighetsägaren få ersättning för företagsskada genom att utgå från markanvändningen som varit sannolik om marken inte angetts som allmän kvartersmark. I steg två måste således en bedömning i enlighet med influensregeln göras i frågan om det uppstår en avdragsgill företagsnytta. Kvarvarande fastighet har fått en plannytta genom tilldelning av byggrätter i detaljplanen. Frågan är om denna plannytta kan avräknas i form av en företagsnytta i enlighet med influensregeln. Anders bedömning bygger på att en detaljplaneläggning kan utgöra en del av expropriationsföretaget. Företagsbegreppets omfång har bland annat tagits upp i avsnitt 6.6. I lagkommentarerna till influensregeln landar författarna i att företagsbegreppet även omfattar planläggning under förutsättningen att det finns ett tydligt orsakssamband. Ett sådant samband anses föreligga om planläggning är såväl en nödvändig som en tillräcklig förutsättning för expropriationsföretaget, något som även diskuteras i RH 2005:39.

För att få anta en järnvägsplan krävs stöd i en detaljplan. I det givna fallet antogs järnvägsplanen delvis i strid mot den gällande detaljplanen. För att korrigera detta och möjliggöra järnvägsuppgången enligt järnvägsplanen antogs en ny detaljplan. Planläggningen är enligt vår uppfattning således både en nödvändig och en tillräcklig förutsättning för att expropriationsföretaget ska kunna bli av. Enligt Anders resonemang ska således plannytan betraktas som en företagsnytta. För att undersöka om företagsnyttan är avdragsgill krävs att en vanlighets- och skälighetsbedömning görs. Av förarbetena framgår att det vid denna bedömning är av avgörande betydelse om intilliggande fastighetsägare får tillgodoräkna sig företagsnyttan, i detta fall värdet av byggrätterna i den aktuella detaljplanen.

Utifrån den information som har tagits del av genom dels respektive parts PM samt att intervjuerna framstår det som att Lisebergs AB är den enda fastighetsägaren inom planområdet som äger enskild kvartersmark som får en utökad byggrätt. Gällande ortsvanligheten är det uppenbart att Liseberg får en stor nytta till följd av planen genom att mark med ett tidigare lågt värde numera har ett högt värde, något som tyder på att nyttan inte är ortsvanlig. Liseberg för å andra sidan ett resonemang om att nyttan kan betraktas som ortsvanlig på grund av att det uppstått liknande nyttor i samband med andra stationsuppgångar och i dessa fall har inget avdrag för företagsnyttan gjorts. "Orten" får i fallet rimligen anses utgöra de närmast omgivande fastigheterna och enligt vår tolkning av detaljplanen är det framförallt Liseberg som gynnas i stor omfattning

av den nya detaljplanen. Detta tyder på att företagsnyttan inte är att betrakta som ortsvanlig. Det kan heller inte ses som allmänvanligt att en markägare får en omfattande värdeökning på sin mark i samband med en stationsuppgång. Värdeökningar i form av förbättrade kommunikationer kan däremot betraktas som en ortsvanlig nytta eftersom den gynnar alla fastigheter i omgivningen, till skillnad från en möjlighet att exploatera mark som är en mer specifik nytta för fastigheten i fråga. Plannytta är då, enligt Anders Dahlsjös tankesätt, att hänföra till en icke orts- eller allmänvanlig företagsnytta som ska avräknas företagsskadan, det vill säga värdet av den allmänna kvartersmarken.

Ett intressant resonemang som lyfts av Trafikverket är att planskadan, i form av att fastighetsägaren har fått sin mark avsatt som allmän kvartersmark och inte kan använda denna på det sätt som annars skulle kunna ha förelegat, enligt ovan resonemang kan ses som en del av järnvägsföretaget. För plannytta i form av ökade byggrätter på restfastigheten är sambandet emellertid inte lika starkt. Planläggningen på denna del av fastigheten är inte en nödvändig eller en tillräcklig förutsättning för expropriationsföretaget. Den enda företagsnytta som har uppstått i fallet är nyttan i form av förbättrade kommunikationer till följd av järnvägsuppgången men denna kan ses som ortsvanlig eftersom det är en nytta som uppenbart påverkar orten mer allmänt.

Den sista tänkbara situationen enligt oss är att det görs bedömningen att den vedertagna metoden för allmän kvartersmark är den ska som tillämpas, men att planläggningen inte anses utgöra en del av expropriationsföretaget. Detta hade naturligtvis (precis som i föregående situation) till att börja med lett till att Lisberg får ersättning utifrån en sannolik alternativ användning för marken som tas i anspråk. Eftersom omkringliggande mark i den nya detaljplanen är kvartersmark är även den sannolika alternativ användningen kvartersmark. Utöver detta ska det även göras en bedömning om det utgår ersättning för företagsskada eller avdrag på ersättningen för företagsnytta.

När det gäller eventuell företagsnytta i sammanhanget menar Liseberg att de erhållit en plannytta som de har rätt att tillgodogöra sig i samband med att delar av planen anger kvartersmark. Detta motiveras delvis genom att en annan tolkning än sådan skulle rent generellt skulle leda till att en detaljplanering av allmän tomt i samband med omkringliggande kvartersmark för enskilt ändamål skulle kunna hänföras till företaget. Detta kan tolkas som att planläggningen av den enskilda kvartersmarken har tillkommit som en följd av planeringen av allmän tomt. Detta skulle kunna leda till många situationer där exproprianden har rätt att göra avdrag för en företagsnytta om de i samband med planläggningen även planlägger vissa områden för allmän tomt. I och med ovan motivering är därför Liseberg av uppfattningen att det inte blir tal om någon omfattande företagsnytta i fallet och något avdrag kan således inte göras. Det som

skulle kunna diskuteras är om det uppstår en företagsnytta i form av förbättrade kommunikationer. En prövning av denna företagsnytta, det vill säga förbättrade kommunikationer, skulle troligtvis leda till en bedömning av nyttan är att betrakta som ortsvanlig eftersom stationsuppgången även gynnar omkringliggande fastigheter. En stationsuppgång i samband med en utbyggnad av spårbunden trafik skulle dessutom kunna betraktas som allmänvanlig. Det kan även resoneras för att det uppstår en annorlunda nytta för fastigheterna inom detaljplanen, som anger centrumverksamhet. Handel och butiker är väldigt beroende av mikroläget och desto längre från stationsuppgången desto "sämre" blir läget för till exempel en kiosk. Även att detaljplanen anger samma användning en bit bort har fastighetsägaren precis intill stationen en större nytta av en sådan planläggning. En koppling kan således göras till det resonemang som tidigare förts kring att en nytta kan anses icke-ortsvanlig trots att närliggande fastigheter får samma nytta, på grund av att det även ska tas hänsyn till intensiteten. Det kan dock argumenteras för att en sådan nytta rent allmänt uppstår i samband med stationsuppgångar och nyttan kan därför betraktas som allmänvanlig. Sammantaget leder detta enligt Lisebergs motivering till att det inte uppstår någon avdragsgill företagsnytta i fallet.

Trafikverket å andra sidan hävdar i sin bedömning kring företagsnyttan att företaget på ett liknande sätt som i RH 2005:39 har bidragit till att planläggningen kan ske. I deras PM refererar Trafikverket till domen RH 2005:39 och klargör först och främst att hela värdeökningen inte kan hänföras till Trafikverket eftersom det även kräver kommunala beslut. Planläggning av restfastigheten var inte nödvändig för stationsuppgången men däremot menar de att det finns en tydlig koppling mellan expropriationsföretaget och planläggningen. Detta resonemang bygger på att Västlänkens stationsuppgång betydligt förbättrade förutsättningarna för planläggning av området. Således kan en del av värdeökningen hänföras direkt till företaget. Anledningen till att det finns en tydlig koppling mellan företaget och planläggningen är framförallt för att planhandlingarna anger att syftet med planen är att möjliggöra en stadsförnyelse i ett stationsnära område. Trafikverket anser således att det vore sannolikt att en domstol hade kommit fram till en 50/50 fördelning av värdeökningen.

De två fallen skiljer sig dock åt i ett viktigt hänseende. I RH 2005:39 är det tal om förväntningsvärden som har uppstått på *råmarken* och värdetidpunkten i fallet är därmed innan detaljplanen vunnit laga kraft. Således var det inte tal om att fördela *råtomtmarksvärdet* som uppstod efter detaljplanen utan en fördelning görs av de förväntningsvärden som uppstod innan detaljplanen. Det går därmed inte i RH 2005:39 att hävda att det skulle vara tal om en plannytta eftersom någon plan inte hade vunnit laga kraft vid värdetidpunkten. I det nu aktuella fallet i Liseberg hävdar Trafikverket

att en motsvarande fördelning ska göras, men i detta fall är det *råtomtmarksvärdet* efter detaljplanen som ska fördelas mellan företaget och den kommunala planläggningen. Enligt vår uppfattning kan praxis från RH 2005:39 inte tillämpas i det aktuella fallet eftersom förutsättningarna skiljer sig åt. Det går i det aktuella fallet från Liseberg att hävda att det är en plannytta som uppstår, detta gick inte att hävda i RH 2005:39. Den sammantagna bedömningen enligt detta scenario blir med ovan resonemang att Liseberg får ersättning för den sannolika alternativ användningen, kvartersmark, samt att det inte görs något avdrag för företagsnyttan eftersom det istället är fråga om en plannytta som tillfaller fastighetsägaren.

RH 2005:39 tolkas som att det är viktigt att det görs en tydlig avgränsning mellan vilka värden som uppstår till följd av företaget och vilka som uppstår till följd av kommunens planläggning. Den värdestegring som kan hänföras till företaget är enbart de förväntningsvärden som uppstår på marken till följd av vägplanen innan detaljplanen läggs. I Lisebergsfallet är som nämnt detaljplanen redan antagen och marken har ett råtomtmarksvärde. Det finns således inte längre några förväntningsvärden för marken att tala om. Det är således inte relevant om det har legat ett förväntningsvärde på marken i ett tidigare skede eftersom det slutgiltiga värdet inte blir högre på grund av detta. Även om marken hade förväntningsvärden på grund av järnvägsplanen tidigare är dessa nu ersatta med ett faktiskt råtomtmarksvärde som inte blivit högre på grund av eventuella förväntningsvärden.

10.3 Företagsnytta vid förhandling

10.3.1 Indirekt och direkt tillämpning vid förhandling

Expropriation används i begränsad mån i praktiken. Exproprianden försöker i första hand komma fram till "frivilliga" överenskommelser. Detta innebär emellertid inte att lagen har en obetydlig roll. Möjligheten att använda ExL utgör spelreglerna vid förhandling mellan "köpare" och "säljare". Just företagsnyttodelen i influensregeln verkar, utifrån resultatet, emellertid endast fylla en begränsad funktion vid förhandlingar. Regelns komplexitet och svårighet att tillämpa leder till av frågan avstås från att tas upp av exproprianden. Att föra diskussion kring företagsnytta vid förhandlingar kan även leda till att det blir svårare för parterna att komma överens. Detta gör att Trafikverket tar upp frågan för att undersöka hur den landar hos motparten men sällan driver den särskilt hårt. Många gånger blir transaktionskostnaderna att försöka driva igenom frågan om företagsnytta högre än det eventuella avdraget på ersättningen som Trafikverket kan göra. Därför drar Trafikverket sig i många fall från att använda lagregeln. Det kan dock uppstå specifika situationer då det skapas en

väldigt stor företagsnytta och då anses det vara behövt och skäligt att ha en företagsnyttodel i influensregeln att luta sig tillbaka på.

Utifrån intervjuerna med markförhandlare på Trafikverket framgår att lagregeln används på ett mer indirekt sätt. Det vill säga att de talar om nyttor utan att nämna begreppet företagsnytta. Förhandlingen görs då utifrån en allmän rättsuppfattning om vad som uppfattas som skäligt och det talas i termer om "hur bra" något kommer bli i slutändan för markägaren. Det görs för att enklare nå fram till en överenskommelse, som innebär en något lägre ersättning som följd. Det viktigaste för Trafikverket är inte ersättningsbeloppet i sig utan att bedömningen av ersättningen görs på ett korrekt sätt. Trafikverket begår ett större misstag om de ersätter en markägare med ett för lågt istället för om ersättningsbeloppet blir aningen för högt. Detta kan i sin tur vara ytterligare en anledning till att de släpper företagsnytta som en punkt för förhandling relativt snabbt. Det finns en moralisk fråga i sammanhanget, att Trafikverket exproprierar mark och sedan "kräver" avdrag på ersättningen för denna kan sticka i ögonen på markägaren som inte har begärt eller önskat att bli utsatt för expropriationen. Frågan mynnar återigen ut i om det är "värt" att driva en förhandlingsprocess kring företagsnytta och om det är lönsamt ur skattebetalarnas perspektiv. Frågan är också om det lönar sig för samhällets del att regeln finns eller är transaktionskostnaderna högre än den minskade ersättningen som Trafikverket eller andra expropriander faktiskt kan nå.

10.4 Enkätstudie i förhållande till intervjusvar

Med enkätstudien ges en djupare förståelse för hur den generella kunskapsnivån kring influensregeln och i synnerhet företagsnyttan ser ut hos markförhandlare på Trafikverket. Eftersom enkäten riktar sig till markförhandlare med varierande erfarenhet och expertis ger enkätstudien en bra bild av hur markförhandlare till vardags hanterar företagsnyttan. Detta till skillnad från intervjustudien som framförallt riktar sig till personer på Trafikverket som antingen specifikt arbetar med expropriationsersättning eller har varit involverade i ärenden där företagsnytta har kommit på tal. Paralleller kan dras mellan resultaten från intervjudelen och resultatet från enkäten som till viss del stärker den bild som respondenterna från intervjun har.

Till att börja med så går det att konstatera att många av de som arbetar som markförhandlare på Trafikverket verkar ha en bra uppfattning om vad begreppet företagsnytta är och hur det ska tillämpas i praktiken. Det går dock att konstatera att väldigt få av markförhandlarna har använt sig av företagsnyttodelen i influensregeln i praktiken, en majoritet har inte använt lagregeln över huvud taget. Detta tyder naturligtvis på att det är ytterst ovanligt att det uppstår fall eller situationer där reglerna

om företagsnytta kan tillämpas. Med ovan bakgrund är frågan om markförhandlare med säkerhet vet hur regeln ska tillämpas, eller om de endast har en generell uppfattning kring vad regeln innebär. En stor del av de som har svarat är av uppfattningen att det inte finns några särskilda riktlinjer eller en uttalad arbetsmetod kring hanteringen av företagsnyttan. Detta i sig tyder också på att markförhandlare har en teoretisk vetskap om hur regeln kan tillämpas men nödvändigtvis inte har full insikt i hur den används och kan användas i praktiken. Det ska dock tilläggas att markförhandlare som inte har varit involverade i ärenden där företagsnytta kommit på tal eventuellt inte har full koll på om det finns uttalade riktlinjer eller inte.

Gällande huruvida företagsnytta utgör en punkt vid förhandlingar eller inte har 33 av 34 respondenter svarat att företagsnytta sällan blir en punkt för diskussion vid förhandlingar. Det kan finnas naturliga förklaringar i detta då många även har svarat att de inte varit involverade i ärenden där det uppstår en företagsnytta. Att markförhandlare sällan stöter på situationer där det uppstår företagsnyttor bidrar troligtvis till att det inte finns en inarbetad arbetsprocess för hur de ska hantera frågan, något som kan bidra till att markförhandlaren inte tar upp ämnet om företagsnytta vid förhandlingar. Som några av respondenterna antyder i sina övriga kommentarer är de även ofta av uppfattningen att en företagsnytta är att betrakta som orts- eller allmänvanlig och väljer därför inte att ta upp punkten för diskussion vid förhandlingar. Detta har en koppling till flera av svaren från intervjuerna, nämligen att markförhandlaren i första hand har för avsikt att på ett smidigt sätt nå en överenskommelse med markägaren. Om det är oklart om företagsnyttan är avdragsgill eller inte kan således en markförhandlare avstå från att lyfta frågan för att istället fokusera på att nå en smidig överenskommelse.

Sammantaget stärker enkätstudien det som nämns i intervjuerna. Det finns generellt sett till viss del en kunskapsbrist hos markförhandlare kring hur regeln kan tillämpas. Det är dessutom mycket specifika situationer som måste uppstå för att företagsnyttan ska diskuteras, något som leder till att företagsnyttan inte hanteras löpande utan endast vid enstaka fall. Det finns en prioritering vid förhandlingar att på ett smidigt sätt nå överenskommelser. Om det inte med säkerhet är tal om en avdragsgill företagsnytta väljer markförhandlaren att inte ta upp frågan, risken är annars att det blir utdragna och kostsamma förhandlingar där det i slutändan ändå inte lönar sig.

11 Slutsats

11.1 Företagsnytta i praktiken

Det går inledningsvis att konstatera att det finns en problematik kring frågan hur företagsnyttodelen i influensregeln ska tillämpas i praktiken. En stor anledning till att det råder meningsskiljaktigheter och således otydlighet i hur lagregeln ska användas beror på att det endast går att tillämpa regeln vid mycket specifika fall, och i de fall det uppstår en företagsnytta är det fortsättningsvis inte säkert att det är en avdragsgill sådan. Följden av att unika och specifika situationer måste uppstå för att frågan ska bli aktuell har bidragit till att företagsnyttodelen av influensregeln sällan har prövats av domstolar och praxisen är således smal. Ytterligare en problematik med att regeln sällan tillämpas är att det inte finns genomarbetade rutiner och metoder hos parterna när väl regeln blir aktuell. Att företagsnyttodelen i influensregeln sällan tillämpas är givetvis en bidragande orsak till att regeln är svårare att tillämpa i praktiken än i teorin.

Lagstiftarens intentioner har, med ovan bakgrund, varit att influensregeln måste bibehålla en flexibilitet. Då mycket specifika situationer måste uppstå för att företagsnyttan ska vara avdragsgill är det viktigt att lagregeln kan anpassas efter den specifika situationen, och det går inte att i lagtext fastställa samtliga begrepp och definitioner. Tolkningen och tillämpningen har således till stor del lämnats över till rättstillämpningen. Att rättstillämpningen fullt ut ska avgöra vad som ryms inom företagsbegreppet, vad som kan anses vara orts- och allmänvanlig samt göra en skälighetsbedömning leder till prövningsprocesser fulla av subjektiva tolkningar där vardera part naturligtvis gör sitt yttersta för ett så bra utfall som möjligt. En kombination av subjektiva tolkningar och en smal praxis leder i mångt och mycket till en påtaglig risk för långa och utdragna förhandlingar där parterna har svårt att mötas. Resultatet av detta har i många fall inneburit att exproprianden (ofta Trafikverket) valt att inte lägga någon större vikt vid avdraget för företagsnytta utan i stället fokusera på att smidigt kunna ta marken i anspråk. De höga transaktionskostnaderna som diskussionen kring företagsnytta kan resultera i riskerar många gånger att bli högre än vad avdraget uppgått till.

Trots ovan slutsatser och att lagregeln fyller en begränsad funktion är majoriteten av parterna överens om att den är nödvändig. Anledningen till detta beror i synnerhet på att det i teorin kan uppstå situationer där det blir tal om betydande, avdragsgilla företagsnyttor och det vore då inte rimligt att exproprianden ska ersätta markägaren i

en oskälig omfattning. Företagsnyttodelen av influensregeln fyller även en direkt, eller indirekt, funktion vid förhandlingar.

11.2 Företagsnytta i förhållande till planläggning

En avgörande fråga för hur företagsnyttodelen av influensregeln kan tillämpas beror på tolkningen av företagsbegreppet, och i synnerhet om planläggningen kan utgöra en del av företaget eller inte. Om planläggningen kan ses som en del av företaget kan detta innebära många tänkbara situationer där en expropriand har rätt till avdrag på ersättning om markägaren får en nytta till följd av en ändrad plan. Om däremot inte planläggningen kan ses som en del av företaget har en expropriand sedan presumtionsregelns upphävande inte längre möjlighet att göra avdrag på ersättningen för värdehöjande effekter i samband med en planläggning utan nyttan tillfaller markägaren som en plannytta. Med tanke på de stora skillnader i utfall som tolkningen av företagsbegreppet kan innebära blir frågan naturligtvis viktig i sammanhanget. Det går fortfarande inte att ge något precist svar för hur tolkningen ska göras. Detta beror huvudsakligen på att de få domar som finns gällande tolkningen är dömda innan presumtionsregelns upphävande. Dessutom kan dessa domar till viss del tolkas som motsägelsefulla, då HD i NJA 1981 s. 933 konstaterar att planläggningen inte kan ses som en del av företaget medan HovR i RH 2005:39 påpekar att en del av värdestegringen i form av förväntningsvärden kan hänföras till företaget om företaget är en nödvändig och tillräcklig förutsättning för planläggningen. I det senare fallet var det dock fråga om förväntningsvärden som uppstod innan en fastställd detaljplan, såldes går det inte att dra några slutsatser kring om planläggningen i sig kan utgöra del av företaget eller inte. Enligt vår uppfattning är NJA 1981 s. 993 fortfarande det mest aktuella avgörandet i frågan, men det kan som tidigare nämnt ifrågasättas om bedömningen som då gjordes numera har tappat tyngd i samband med presumtionsregelns upphävande.

Bland de yrkesverksamma respondenterna som intervjuats råder meningsskiljaktigheter i hur företagsbegreppet ska tolkas. Vissa hävdar att det går att se planläggningen som en del av företaget om det finns en tydlig koppling mellan processerna medan andra hävdar att det är viktigt att skilja på en plannytta och företagsnytta - och följaktligen att planläggning inte kan ses som en del av företaget. Hur begreppet ska tolkas i framtiden har överlämnats till rättstillämpningen och det är fortfarande subjektiva bedömningar som parterna gör i aktuella fall. I dagsläget är vår uppfattning att det fortfarande, enligt NJA 1981 s. 993, är separata processer och att planläggningen inte kan ses som en del av företaget. Samtidigt finns det en skälig- och rimlighet i att planläggning som inte varit möjlig utan företagets intrång delvis kan hänföras till företaget. Som nämnt går det inte att fastställa exakt hur en tolkning av

företagsbegreppet ska göras utan vägledning i form av ny praxis krävs inom området. Däremot går det att konstatera att det är viktigt att avgöra hur stor inverkan ett företag har på planläggningen i varje specifikt fall, det går inte att schablonisera värdestegringen eftersom alla fall är unika.

11.3 Företagsnytta vid förhandlingar

Företagsnyttodelen i influensregeln fyller en begränsad funktion vid förhandlingar. Trots att det ligger i Trafikverkets intresse att driva frågan kan det konstateras att den är lågt prioriterad. Anledningen till detta är att de vid försök att göra avdrag sällan landar i någon överenskommelse kring företagsnytta. Trafikverket är inte beroende av att komma överens om ersättningen för marken innan den tas i anspråk men värnar ändå om att nå framåt i förhandlingarna. Ytterligare en anledning till att det inte behandlas av markförhandlare kan vara okunskap och brist på rutin gällande prövningen i influensregeln, det beror på att fallen då en företagsnytta uppstår är få. Vidare kan konstateras att det råder en konsensus om att tillämpningen av lagregeln är svår och att transaktionskostnaderna, det vill säga kostnaderna att sätta sig in i frågan samt driva förhandlingar med motparten, många gånger är högre än det Trafikverket sparar in på att lyckas visa att en avdragsgill företagsnytta uppstått. Lagregeln kan användas som ett "hot" på så sätt att exproprianden kan hänvisa till att influensregeln kan göras gällande i fallet, och att det därmed är en ekonomiskt fördelaktig lösning för markägaren att acceptera Trafikverkets bud redan i förhandlingen. I övrigt används begreppet mer indirekt där Trafikverket trycker på nyttor för att ge fastighetsägaren ett incitament att acceptera den ersättning som erbjuds, utan att egentligen benämna det som en företagsnytta.

Problematiken ligger sammantaget i en smal och inaktuell praxis som ger upphov till subjektiva tolkningar av hur företagsnyttodelen i influensregeln ska tolkas. Konsekvenserna av detta blir utdragna förhandlingar med höga transaktionskostnader som minskar incitamentet för exproprianden att driva frågan hårdare.

11.4 Sammanfattningsvis

Sammanfattningsvis går det att konstatera att problematiken kring tillämpandet av företagsnyttodelen i influensregeln ligger i en smal, och till viss del inaktuell, praxis som ger upphov till subjektiva tolkningar av hur lagregeln ska tillämpas. Konsekvenserna av detta blir utdragna förhandlingar med höga transaktionskostnader som minskar incitamentet för expropriander att driva frågan om företagsnytta hårdare.

Referenslista

Offentligt tryck

Förarbeten

Prop. 1971:122	Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i lagen (1917:189) om expropriation, m.m.
SOU 2008:99	Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.
Prop. 2009/10:80	En reformerad grundlag
Prop. 2009/10:162	Ersättning vid expropriation

Rättsfall

NJA 1977 s. 424

NJA 1979 s.32

NJA 1981 s. 933

NJA 1984 s.93 (I-II)

NJA 1988 s. 376

Svea hovrätts dom 1991-11-26 i mål nr 82-90 (LMV V 91:18)

NJA 1999 s. 385

NJA 2003 s. 619

Svea hovrätts dom 2003-08-29 i mål nr T 5501-01 (LMV V 03:8)

Svea hovrätts dom 2004-10-13 i mål nr T31-02 (LMV V 04:12)

RH 2005:39

NJA 2008 s. 510 (I-III)

Lagkommentarer

Bengtsson, Bertil, Bjällås, Ulf, Rubenson, Stefan & Strömberg, Rolf. *Miljöbalken: En kommentar*. Version 21, JUNO, 2022.

Dahlsjö, Anders, Hermansson, Magnus & Sjödin, Eije. *Expropriationslagen: En kommentar*. Version 3B, JUNO, 2022.

Tryckta källor

Adolfsson, Kristina & Boberg, Sven. *Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL*. Tredje upplagan, Stockholm: Norstedts juridik, 2019.

Bengtsson, Bertil. *Speciell fastighetsrätt: Miljöbalken*. 12:1; Uppsala: Iustus. 2018.

Dahlsjö, Anders, Gustafsson, Annika, Hall, Bertil, Ljungqvist, Bengt & Magnusson, Lars. *Fastighetsrättsliga ersättningsprinciper - Handbok med beräkningsexempel*. Andra upplagan, Stockholm: Norstedts Juridik, 2000.

Dahlsjö, Anders. *Värderings- och ersättningsprinciper för allmän kvartersmark*. Papers in Honour of Thomas Kalbro on the occasion of his 70th birthday, Stockholm: KTH. 2021.

Ekbäck, Peter. *Förfaranden vid planering och markåtkomst: en rättsekonomisk analys*. Tekniska högsk., Diss. Stockholm: Tekn. högsk., Stockholm, 2000.

Ekbäck, Peter, Kalbro, Thomas, Norell, Leif, Sjödin, Eije. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. fjärde upplagan. Stockholm: Wolters Kluwer, 2016.

Holmström, Barry. *Rätten till markvärdestegringen: förslag och åtgärder under 1900-talet*. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning, 1988.

Kalbro, Thomas & Lindgren, Eidar. *Markexploatering*. sjunde upplagan, Stockholm: Norstedts juridik, 2021.

Norell, Leif. *Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter. Principer för en rättsenlig värderingsmetodik - speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar*. LMV-Rapport 2001:11. Stockholm: Universitetservice US AB, 2001.

Ny juridik 4:10. *Nya fastighetsrättsliga ersättningsregler - några tillämpningsexempel*. Thomson Reuters, Stockholm, 2010.

Werin, Lars. *Expropriation – en studie i lagstiftningsmotiv och ersättningsrättsliga grundprinciper*. SvJT 1978.

Tidigare examensarbeten

Ericson Montgomery, Mauritz & Trygg, Sebastian. *Effekter av presumptionsregelns borttagande*. examensarbete i fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle, LTH, Lund 2017.

Lönnvik Anderberg, Philip. *ExL 4 kap. 1-3 §§ – Konsekvenserna av 2010 års lagändring*. examensarbete i civilrätt, särskilt fastighetsrätt, juridiska institutionen, Uppsala universitet, Uppsala 2017.

Sköld, Emanuel. *Förväntningsvärden och företagspåverkan i samband med expropriationsersättning*. examensarbete i civilrätt, särskilt fastighetsrätt, juridiska institutionen, Uppsala universitet, Uppsala 2015.

Opublicerat material

Svefa AB (2022). *PM - Ersättning vid inlösen berörande del av Göteborg Heden 40:1*. Ordernummer: 177 257. [internt material].

Trafikverket (2022). *Förhandlings-PM Göteborg Heden 40:1*. Ärendenummer: TRV 2016/1641. [internt material].

Trafikverket (2022). *Förhandlings-PM Umeå Röbbäck 5:31*. [internt material].

Elektroniska källor

Boverket (2021). *Detaljplanekravet*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/detaljplanekravet/> (2023-06-08).

Stockholm Stad (2018). *Riktlinjer för exploateringsavtal i Stockholms stad*. <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1960309> (2023-04-19).

Bilagor

Bilaga 1 - Kärnan i det frågebatteri som har använts under intervjuerna

Intervju

Berätta lite kort om dig själv och din bakgrund i yrkeslivet och koppling till expropriationslagstiftningen samt influensregeln

1. Hur används lagstiftningen kring företagsnytta i praktiken?

- a. Är du bekant med begreppet företagsnytta och vet vid vilka situationer det kan tillämpas?
- b. Har du i din yrkesroll varit involverad i ärenden där företagsnytta var en punkt för diskussion/dialog? Vilka situationer i så fall?
- c. Kan du komma på några andra situationer då det uppstår en företagsnytta?
- d. Har du upplevt några problem vid tillämpandet av lagstiftningen kring företagsnytta, och i så fall på vilket sätt?
 - i. Om du inte tillämpat regeln. Vilka tänkbara svårigheter ser du med regeln?
- e. Har du varit delaktig i processer där företagsnytta hade kunnat bli en punkt för diskussion men inte blev det?
 - i. Vad berodde detta på?
- f. Varför tror du att begreppet företagsskada dyker upp i fler sammanhang än företagsnytta?
- g. Tycker du att det är skäligt att företaget ska få göra avdrag på ersättningen enligt lagstiftningen? Dvs. är lagregeln nödvändig?
 - i. Varför/ varför inte?
 - ii. Anser du att lagregeln i nuläget fyller en funktion?

2. Influensregelns koppling till planlägningsprocessen

- a. En fråga som diskuterats och prövats av HD är om planläggning kan ses som en del i företaget. Anser du att en planläggning av ett område kan hänföras till företaget eller är det enbart ett kommunalt beslut som leder till värdestegringen (nyttan)?

- b. Hur anser du att plannytta skiljer sig från företagsnytta? Vad skiljer dessa två?
 - i. Finns det situationer där en plannytta övergår till att istället vara en företagsnytta om sambandet mellan värdestegringen och företaget är tillräckligt starkt?
- c. Företaget kan påverka en sannolik alternativ användning av mark positivt på flera olika sätt.
 - i. Så att de allmänna förväntningarna om förädling höjts men att det allmänna inte har fattat några beslut genom ÖP eller DP
 - ii. Så att det allmänna har fattat beslut om förädlingsmöjligheter i ÖP för område kring företaget
 - iii. Så att det allmänna har fattat beslut om DP med kvartersmark för området kring företaget

Om ett företag påskyndar en kommunal planprocess, är det då rimligt att en del av värdestegringen kan hänföras till företaget trots att det faktiska beslutet är kommunalt?
- d. I en Hovrättsdom från 2005 (RH 2005:39) bedömde HovR att 50% av värdestegringen som uppstod i samband med en planläggning kunde hänföras till företaget (väg) och 50% kunde hänföras till planläggningen i sig. Förekommer detta bedömningssätt gällande värdestegringen i förhandlingar? Tycker ni det är ett skäligt tillvägagångssätt för att bedöma företagsnyttan?
- e. Har du försökt tillämpa företagsnyttodelen i influensregeln på förväntningsvärden eller värdestegring till följd av detaljplaneläggning?
 - i. Med vilket resultat?

3. Företagsnytta vid förhandlingar

- a. Fyller influensregeln och företagsnyttodelen i synnerhet en funktion vid förhandlingar?
- b. Har förhandlingar kring influensregeln förändrats sedan presumtionsregeln borttagande?
- c. Anser ni att olika berörda parter har en överensstämmande bild av hur företagsnyttodelen i influensregeln ska tillämpas?

Har du något mer du vill ta upp eller fråga innan vi avslutar intervjun?