

Så tillämpas företagsnytta i praktiken

Om staten tvångsvis skulle ta i anspråk din mark faller det naturligt att du som fastighetsägare ska ha rätt till kompensation. I expropriationslagen finns emellertid en regel om att den som tar mark under vissa förutsättningar ska ha rätt att göra avdrag på ersättningen för eventuell nytta som uppstår för fastigheten. I praktiken har användningen av denna lagregel visat sig vara ett sällsynt fenomen, hur kommer det sig? I vårt examensarbete belyser vi hur lagregeln används i praktiken samt de problem som finns vid tillämpningen.

Lagregeln som har undersökts är en del av influensregeln som innebär ett undantag från grundregeln om att fastighetens marknadsvärdeminskning ska ersättas. I stället kan värderingen av fastigheten göras utan beaktning av den värdepåverkan som expropriationsföretaget leder till. En positiv värdepåverkan benämns som företagsnytta och exemplifieras enklast med mark som exproprieras för vägändamål. Själva expropriationsföretaget utgörs då av vägen samt trafiken på denna och företagsnyttan exempelvis av en eventuell förbättrad kommunikation för fastigheten.

Citatet "Den som tror sig ha förstått på influensregeln har verkligen inte gjort det" av Anders Dahlsjö, expert inom markåtkomst- och ersättningsfrågor, belyser komplexiteten i den problematik vi utreder i rapporten.

Resultaten i rapporten visar att det råder en viss samsyn bland yrkesverksamma i vissa frågor kring ämnet, men också helt skilda åsikter i andra. En av de stora utmaningarna med att tillämpa företagsnyttan i praktiken är den subjektiva tolkningen som måste göras. Detta, tillsammans med den begränsade praxisen på

området, gör det svårt att tillämpa regeln konsekvent. Därför väljer många expropriander att inte använda sig av den. Att den som tar mark i anspråk drar sig från att använda lagstiftningen ger vidare en negativ spiral som bygger på tröskeln att börja använda lagregeln eftersom det inte finns en vana för att göra prövningen.

I samband med infrastrukturprojekt är det betydligt vanligare att en skada uppstår och att det endast i undantagsfall uppstår en nytta. De situationer där företagsnytta idag främst blir aktuell är i samband med planläggning. I de situationerna är det vanligt med resonemang om vem som ska få tillgodogöra sig nyttan av den värdeinverkan en plan har.

En viktig fråga i sammanhanget är därför om planläggning som leder till värdestegringar i form av plannytta kan utgöra en del av expropriationsföretaget. Det råder delade meningar kring svaret på frågan. Det finns inte ett entydigt svar utifrån den praxis som finns. De domar som finns från högre instans är gamla och kan i viss mån tolkas som motsägelsefulla.

Även vid förhandlingar mellan olika parter fyller lagregeln en begränsad funktion då den sällan leder till någon överenskommelse. Begreppet används främst indirekt där Trafikverket påpekar nytta som uppstår för att ge fastighetsägaren ett incitament att godta den ersättning som erbjuds, utan att egentligen benämna det som en företagsnytta.

Problematiken ligger sammantaget i en smal praxis som ger upphov till subjektiva tolkningar av hur lagregeln ska tolkas. Konsekvenserna av detta blir utdragna och resurskrävande prövningar och förhandlingar vilket minskar incitamentet för den som tvångsvis tar mark i anspråk att driva frågan.

För att besvara frågeställningarna bygger rapporten på en litteraturstudie, intervjuer och en enkät. Litteraturstudien är baserad på förarbeten, propositioner och statliga utredningar, samt juridisk doktrin och praxis. Intervjuer har genomförts med personer som har erfarenhet av att tillämpa lagregeln, och en enkät har skickats till markförhandlare på Trafikverket för att få deras syn på ämnet.

Slutligen vill vi betona vikten av att bättre förstå och tillämpa företagsnyttan vid markintrång.

Detta skulle kunna ge expropriander och fastighetsägare förutsättningar för enklare förhandlingar i samband med tvångsvis markåtkomst. I nuläget ligger det dock i rättstillämpningens händer att ge klarhet i tillämpningen, med vägledande rättsfall.

Bernard Mattsson & Mark Silfver
den 19 maj 2023