

Ersättning för övrig skada vid tvångsförvärv av bostad

Erika Andersson

Pia Andersson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet, Sverige

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige

Lund University
PO Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden

ERSÄTTNING FÖR ÖVRIG SKADA VID TVÅNGSFÖRVARV AV BOSTAD

COMPENSATION FOR OTHER DAMAGE BY COMPULSORY ACQUISITION OF PRIVATE PROPERTY

Examensarbete utfört av / Master of Sciences Thesis by

Erika Andersson

Civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH

Pia Andersson

Civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH

Opponent / Opponents

Carin Gebenius

Civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH

Handledare / Supervisor

Kristofer Törngård

Avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH

Examinator / Examiner

Klas Ernard Borges

Avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH

Sammanfattning

Tillgång till mark har alltid varit av intresse, såväl för enskilda fastighetsägare som för stat och kommun. Parternas syfte med marktillgodohavandet är olika och varierar med tiden. Utbyte av mark sker mot ersättning. Vad som skall ersättas så att parterna är nöjda kan leda till stora meningskiljaktigheter. Att finna en gemensam lösning kan många gånger bli ett stort problem. Samhället kan då använda sig av tvångsingripande åtgärder för att få tillgång till den mark det vill ha.

I arbetet undersöks främst expropriationslagen, ExL, 4:1 1 st, i vilken "ersättning för övrig skada" nämns. Någon närmare definition av vad som ingår i denna post finns nämligen inte. Avgränsningar i arbetet har gjorts till att endast behandla bostäder.

Egendomsskyddet är viktigt för att vi skall kunna skydda våra rättigheter kring egendom. I Sverige finns egendomsskyddet i regeringsformen. Vi har speglat det svenska egendomsskyddet mot Europakonventionens skydd för att se vilket som är starkast.

Intervjuer och litteraturstudier har gjorts för att komma fram till de resultat som redovisas. Då brist på material kring övrig skada finns har bedömningar gjorts utifrån våra tankar som uppstått vid intervjuerna samt från det material som funnits tillgängligt. Intervjuer har gjorts med Banverket och Vägverket, för att se hur de bedömer vad som skall ingå i begreppet "ersättning för övrig skada" och hur de går tillväga vid tvångsinlösen. Intervju har också gjorts med fastighetsägare för att få reda på de tankar som uppkommer när ens fastighet hotas av inlösen samt för att undersöka vad ersättning utgavs för.

Expropriationslagen (SFS 1972:719) som tillämpas idag trädde i kraft den 1 januari 1973. Expropriation är ett rättsligt förfarande och innebär att enskild fast egendom tvångsinlöses av stat eller kommunal myndighet, tillstånd krävs av regeringen. Expropriation är inget vanligt förfarande, men ersättningsreglerna i lagen används i många olika lagstiftningar, bland annat väglagen, fastighetsbildningslagen och anläggningslagen. Ett av de mest ingripande fallen av offentlig maktutövning mot egendom som Sverige har är tvångsinlösen. Ett krav är att ersättning skall utgå till de drabbade. Förlusten måste dock kunna uppskattas i pengar. Detta medför att affektionsvärden inte ersätts, ej heller ges ersättning för det obehag som expropriationen kan innebära. En grundläggande regel vid ersättningens bestämmande är att sakägarens förmögenhetsställning skall vara densamma som om expropriation ej hade utförts. Ersättning utges i pengar eller genom att den exproprierande utför skadenedbringande åtgärder. Endast skada som uppstår genom expropriationen eller på den exproprierade delens användande ersätts. Värderingen går ut på att bestämma värdet av förlorade förmögenhetsobjekt.

Ersättningen delas in i tre kategorier; löseskilling, intrångsersättning och ersättning för övrig skada. Ersättning för övrig skada utgör kompensation för ytterligare kostnader som åsamkas fastighetsägaren och är ej att hänföras till fastighetens marknadsvärde. Ersättning för övrig skada bedöms främst efter de allmänna skadeståndsrättsliga principerna. Det finns två typer av övrig skada; personliga skador för fastighetsägaren och rörelseskador som uppstår i samband med markavståendet. Personlig skada förekommer vid expropriation av fastighet eller särskild rätt som endast används för en sakägares personliga behov. Skadan består främst av kostnader som åsamkas sakägaren genom tvånget att skaffa en annan bostad eller andra utrymmen som uppfyller dennes behov på liknande sätt som de bortexproprierade. Lagen har inga preciserade metoder för hur ersättningen skall beräknas utan endast en allmän utformning.

Resultat som framkommit är att ”ersättning för övrig skada” är ett vagt begrepp. Ingen klarhet finns vad som skall ingå i begreppet. En enskild bedömning utförs i varje specifikt fall. Under våra intervjuer med myndigheterna har de särskilt framhåvt att hänsyn måste tas till att alla fastighetsägare är olika och kommer att reagera olika på de beslut som läggs fram, därför är det mycket viktigt att göra enskilda bedömningar. Ersättning utgår endast för faktiska kostnader. Ingen ersättning ges för affektionsvärden och inte heller utgår ersättning för personliga värden, då dessa kan variera kraftigt mellan fastighetsägarna. I samband med tillämpning av ExL 4:1 1 st kan dock fastläggas att vissa kostnader alltid faller under denna punkt, till exempel flyttkostnader. För att minska det obehag som kan uppkomma för de berörda fastighetsägarna försöker dock de exproprierande alltid att hjälpa till så mycket som möjligt.

Vid jämförelse av egendomsskyddet i regeringsformen och i Europakonventionen har det visat sig att reglerna kring det svenska egendomsskyddet är starkare än reglerna som finns i Europakonventionen. Detta medför att det knappast är att vänta sig att konventionens regel har någon större vikt i samband med den svenska rättstillämpningen.