

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar

- Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Fredrika Blom
Cornelia Lindberg

Copyright © Fredrika Blom och Cornelia Lindberg

Fastighetsvetenskap

Lunds Tekniska Högskola

Lunds Universitet

Box 118

221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5206 SE

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar

- Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Costs for road investments when acquiring land

- Impacts of the proposed change in the Expropriation Act
-

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Fredrika Blom, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Cornelia Lindberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Adriana Contreras Espinoza, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ersättning, expropriation, markåtkomst, väginvestering, vägrätt

Keywords:

Compensation, expropriation, land access, road investment, right of way

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Abstract

It is possible to compulsorily acquire land and rights to land when it is desirable from a community viewpoint in Sweden, for example road investments. According to the Expropriation Act a property owner who is compelled to relinquish his property should be compensated. The principles on which the provisions on compensation are based have been questioned and the government has introduced a bill for new provisions on compensation in the Expropriation Act. If the proposal inures The National Road Administration will be affected since it every year acquires a lot of land.

The purpose of this thesis is to investigate the implications the proposal for new provisions on compensation in the Expropriation Act would have for The National Road Administration when land is acquired and how it should determine compensation if the proposal inures.

A case study of contracts between The National Road Administration and property owners was performed to understand *what category of* economic damage the compensation has been paid for. The proposed provisions of compensation were thereafter applied on the contracts to find out the cost increase of land access.

The conclusions of this thesis are that the costs for land access will increase with 21-25 percent for The National Road Administration and that the Expropriation Act should be complied more strictly than today when compensation is determined to minimize the cost increase.

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Sammanfattning

Byggnation av vägar är ett angeläget allmänt intresse och för att tillgodose behovet kan mark tas i anspråk tvångsvis. Den som tvingas till markavstående har enligt expropriationslagen rätt till ersättning för den skada som uppstår. Regeringen anser att äganderätten bör stärkas och har därför kommit med ett förslag på lagändring som innebär att det ska göras ett 25-procentigt påslag på ersättning som betalas för marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen, att toleransavdraget tas bort och att presumtionsregeln upphävs. Eftersom Vägverket, det vill säga väginvesteringar inom nuvarande Trafikverket, årligen tar mycket mark i anspråk kommer verket att påverkas av den eventuella lagförändringen.

Syftet med examensarbetet är att studera vilka praktiska konsekvenser den eventuella förändringen kan få för Vägverket när det tar mark i anspråk samt hur markförhandlarna på Vägverket bör beräkna ersättning om förslaget träder ikraft.

En fallstudie på fyra av Vägverkets projekt gjordes där tillhörande vägrättsavtal granskades för att bryta ut delposter i ersättningen, och därmed förstå *vad* det har betalats ersättning för. Därefter tillämpades den föreslagna lagändringen på avtalen för att få fram den procentuella ökningen av Vägverkets marklösenkostnader.

Slutsatsen är att Vägverkets marklösenkostnader vid väginvesteringar kommer att öka med 21-25 procent om den föreslagna lagändringen av ExL träder ikraft. Delförslaget om det 25-procentiga påslaget kommer att utgöra den största procentuella ökningen av marklösenkostnader för Vägverket. Delförslagen om borttagande av toleransavdraget samt upphävande av presumtionsregeln kommer inte att medföra någon betydande konsekvens för Vägverket. Övergångsbestämmelserna kommer inte heller att utgöra någon betydande konsekvens för Vägverket i förhandlingsprocessen eftersom det lagts in en klausul och därmed har verket börjat anpassa sig till den eventuella lagändringen. Om den föreslagna lagändringen träder ikraft bör Vägverket vara noggrannare med att dela upp skadorna enligt de olika paragraferna i 4 kap. ExL för att minimera ökningen av marklösenkostnader.

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Förord

Examensarbetet har utförts under våren 2010 vid Lunds Tekniska Högskola vid avdelningen för fastighetsvetenskap i samarbete med Trafikverket i Malmö.

Vi vill först och främst tacka Marielle Blixt, vår handledare på Trafikverket i Malmö, för alla råd, tips, idéer samt den kunskap hon bidragit med. Vi vill även passa på att tacka övriga medarbetare på Trafikverket för den hjälp vi fått i samband med vårt examensarbete. Tillgången till ett eget kontor på Trafikverket i Malmö har medfört att vi kunnat arbeta i lugn och ro med professionell hjälp nära till hands. Vi riktar även ett stort tack till Ingemar Bengtsson, vår handledare på avdelningen för fastighetsvetenskap.

Malmö den 9 juni 2010

Fredrika Blom

Cornelia Lindberg

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Innehållsförteckning

1	Inledning	17
1.1	Bakgrund.....	17
1.2	Problembeskrivning.....	18
1.3	Syfte.....	18
1.4	Metod.....	18
1.5	Avgränsningar.....	19
1.6	Disposition.....	20
2	Tvångstagande av mark.....	21
3	Ersättningsreglerna – 4 kap. ExL	23
3.1	Historik.....	23
3.2	Grundläggande principer.....	25
3.3	Marknadsvärdeprincipen – 1 §.....	25
3.3.1	Lagtext.....	25
3.3.2	Betydelse.....	26
3.3.3	Löseskilling och intrångsersättning.....	27
3.3.4	Annan skada.....	29
3.3.5	Värdering.....	29
3.4	Influensregeln – 2 §.....	34
3.4.1	Lagtext.....	34
3.4.2	Betydelse.....	34
3.4.3	Prövning av företagsskada.....	35
3.4.4	Prövning av företagsnytta.....	37
3.4.5	Miljöskada.....	39
3.4.6	Tillämpning.....	40
3.5	Presumptionsregeln – 3 §.....	41

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

3.5.1	Lagtext.....	41
3.5.2	Betydelse	42
3.5.3	Tillämpning	44
3.6	Planskaderegeln – 3 a §	46
3.6.1	Lagtext.....	46
3.6.2	Betydelse	46
3.7	Värdetidpunkt och uppräknig - 4 §	46
3.7.1	Lagtext.....	46
3.7.2	Betydelse	46
3.8	Värdehöjande åtgärder - 5 §.....	46
3.8.1	Lagtext.....	46
3.8.2	Betydelse	47
4	Skäl till ändring av ExL	49
5	Det aktuella förslaget genom lagstiftningsprocessen.....	51
5.1	Kommittédirektiv	51
5.2	Statens offentliga utredning	51
5.3	Remissvar.....	52
5.4	Lagrådsremiss	53
5.5	Proposition	53
5.6	Riksdagens utskottsbetänkande och riksdagsbeslut.....	57
5.7	Övergångsbestämmelserna	58
6	Vägverket.....	61
6.1	Uppdrag	61
6.2	Arbetsprocess	61
6.3	Marklösenprocessen.....	62
7	Utredning av vägrättsavtal	65
7.1	Vägrättsavtal	65

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

7.2	Vägprojekten.....	66
7.3	Resultat	67
8	Applicering av lagförslaget	69
8.1	Jämförelse av mallarna	69
8.2	Överföring mellan mallarna	70
8.3	Resultat	71
9	Diskussion	73
10	Slutsats	79
11	Källförteckning	81
11.1	Offentligt tryck.....	81
11.2	Litteratur.....	81
11.3	Internet	81
11.4	Muntliga källor.....	81
11.5	Övrigt	81
	Bilaga 1 – Ersättningsposter.....	83
	Bilaga 2 – Vägrättsavtal.....	87
	Bilaga 3 – Jämförelse av mallarna.....	107

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Förkortningar av lagar

ExL	Expropriationslagen (1972:719)
MB	Miljöbalken (1998:808)
RF	Regeringsformen (1974:152)
VägL	Väglagen (1971:948)

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Den 1 april 2010 avvecklades Vägverket och Banverket och bildade Trafikverket tillsammans med Sjöfartsverket, Transportstyrelsen samt vissa verksamheter vid Statens Institut för Kommunikationsanalys¹. Eftersom examensarbetet påbörjades innan sammanslagningen används namnet Vägverket och syftar då på väginvesteringar inom nuvarande Trafikverket.

I Sverige är grundprincipen att ägandet till fast egendom är tryggt så att ingen medborgare kan tvingas avstå sin egendom. Mark kan dock tas i anspråk tvångsvis när ett angeläget allmänt intresse behöver tillgodoses.² I expropriationslagen (1972:719), fortsättningsvis förkortad ExL, finns regler som styr hur ersättningen ska bestämmas när någon tvingas till markavstående. Nu gällande lag tillkom i början av 1970-talet och sedan dess har samhället genomgått stora förändringar. Till exempel gjordes de flesta tvångsförvärv tidigare av offentliga aktörer men nu står de privata aktörerna för en betydligt större del. Kritiker har ifrågasatt om lagen verkligen återspeglar dagens förhållanden, om reglerna är skäliga och om fastighetsägarna som drabbas av markavstående blir tillräckligt kompenserade.³

För att undersöka hur ersättningsreglerna följs och om de behöver förändras tillsatte regeringen en utredningsgrupp. Den 18 mars 2010 lämnade regeringen proposition 2009/10:162 till riksdagen med ett förslag på förändring som innebär höjd ersättning till den som drabbas av markavstående. Riksdagen ska fatta beslut den 21 juni 2010 och om förslaget går igenom kommer den nya lagen börja gälla den 1 augusti 2010.^{4,5}

Vägverket är en myndighet som för statens räkning bygger och förvaltar vägar i Sverige. Verket tar mark i anspråk med vägrätt enligt väglagen (1971:948), fortsättningsvis förkortad VägL, vilket innebär att Vägverket inte äger marken utan det har endast rätt att använda den. I VägL finns precis som i ExL regler om att ersättning ska utgå till den fastighetsägare som drabbas av en olägenhet, men det finns ingen paragraf i VägL som anger hur ersättningen ska bestämmas utan lagen hänvisar till ersättningsreglerna i ExL. Eftersom Vägverket varje år tar mycket mark i anspråk kommer det att påverkas om den föreslagna förändringen av ExL träder ikraft.⁶

¹ Blixt, 2010

² 2 kap. 18 § RF

³ SOU 2008:99 s. 69

⁴ Blixt, 2010

⁵ Prop. 2009/10:162 s. 1

⁶ 6, 30 och 55-56 §§ VägL

1.2 Problembeskrivning

När lagförslaget nådde Vägverket började det funderas på och analyseras vilka konsekvenser förändringen skulle innebära för verket. Vägverket har uppskattat att ersättning som betalas för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning motsvarar 75 procent av dess totala marklösenkostnader och lagförslaget innebär att ett 25-procentigt tillägg ska utgå för sådan ersättning. Eftersom det även uppstår andra kostnadsökningar, till exempel utredningskostnader, beräknade Vägverket att den föreslagna förändringen kommer att medföra en årlig kostnadsökning på mellan 35 och 45 procent för ersättning som betalas för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning, vilket motsvarar 90 – 115 miljoner kronor.⁷ När skador ska kategoriseras och ersättning beräknas utgår Vägverket från en mall. För att anpassa sig till den eventuella förändringen har verket upprättat en ny mall som överensstämmer bättre med lagförslaget.

I examensarbetet avser vi att utreda vilka konsekvenser den eventuella lagförändringen får för Vägverket. Det kommer att göras genom att undersöka hur mycket av Vägverkets marklösenkostnader som utgår för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning, det vill säga om dess uppskattade siffra på 75 procent stämmer, och om dess uppskattade årliga kostnadsökning på 35-45 procent för ersättning som betalas för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning är rimlig. I utredningen ingår även att analysera hur väl Vägverkets nya mall stämmer överens med lagförslaget samt hur det bör anpassa sig till den eventuella lagändringen. För att se hur väl lagförslaget stämmer överens med utvecklingstrenden av ändringar av ersättningsreglerna i historien kommer förslaget att jämföras med tidigare förändringar.

1.3 Syfte

Examensarbetet syftar till att utreda samt belysa vilka konsekvenser den föreslagna förändringen av ersättningsreglerna i 4 kap. ExL får för Vägverket om den träder ikraft. Studien syftar till att besvara följande frågor:

- Vilka praktiska konsekvenser kommer ändringen av ExL få för Vägverket då det tar mark i anspråk?
- Hur bör Vägverket beräkna ersättning om den föreslagna lagändringen träder ikraft?

1.4 Metod

För att undersöka vilken betydelse den föreslagna lagändringen får för Vägverket på ersättningsnivån och ersättningsberättigade värden gjordes först och främst en studie av ersättningsreglerna i 4 kap. ExL. Därefter studerades läroböcker om markåtkomst,

⁷ Skogö, 2009

fastighetsrätt, expropriation och ersättning samt offentliga tryck i form av bland annat SOU, lagrådsremiss samt proposition. En mer djupgående förståelse för de ersättningsregler och ersättningsprinciper som råder i nu gällande lag ledde till en insikt om innebörden av den föreslagna lagändringen av ExL. För att klargöra betydelsen av den föreslagna lagändringen studerades åter de offentliga trycken gällande det aktuella förslaget genom lagstiftningsprocessen och nu gällande lag jämfördes med föreslagen lagtext.

Vägverkets planeringsprocess vid byggande av vägar studerades för att marklösenprocessen ska kunna förstås och sättas i ett sammanhang. En fallstudie på fyra av Vägverkets projekt gjordes där tillhörande vägavtalsavtal granskades för att bryta ut delposter i ersättningen, och därmed förstå *vad* det har betalats ersättning för. Syftet med studien var att komma fram till hur Vägverket beräknat ersättning fram till idag.

Resultatet av hur Vägverket går till väga vid beräkning av ersättning användes sedan för att undersöka hur det kommer påverkas av den eventuella lagändringen när det gäller ersättningsbeloppens storlek. De föreslagna ersättningsreglerna applicerades på de befintliga avtalen som granskades i fallstudien. Resultatet av appliceringen utgör alltså *vad* lagändringen skulle få för hypotetisk utgång för Vägverket när det gäller ersättningskostnader.

1.5 Avgränsningar

Huvudsyftet med regeringens direktiv till utredningen var att ersättningsreglerna i ExL för när mark tas i anspråk tvångsvis skulle ses över⁸. Det förslag regeringen nu har lagt fram innehåller även ändringar i andra lagar, dels på grund av att många lagar hänvisar till ExL och dels för att utredningen har funnit det behövligt med ytterligare ändringar⁹. Examensarbetet har begränsats till att studera förslaget på ändringen av 4 kap. ExL samt övergångsbestämmelserna i ExL, VägL och miljöbalken (1998:808), fortsättningsvis förkortad MB.

I Sverige finns det förutom statliga vägar även kommunala och enskilda vägar men eftersom examensarbetet gjordes i samarbete med Vägverket, som bygger och förvaltar de statliga vägarna, har arbetet begränsats till att utreda förslagets inverkan på väginvesteringar för statliga vägar.

Tyngdpunkten i arbetet har inte varit hur Vägverket har rätt till marken och om det är skäligt att ta mark i anspråk tvångsvis utan fokus har istället lagts på ersättningen. Huvudsyftet var inte heller att ta ställning till de föreslagna ersättningsreglerna eller att presentera berörda parter åsikter, med andra ord skulle inte lämpligheten i

⁸ SOU 2008:99 s. 475

⁹ Prop. 2009/10:162

lagstiftningen prövas mot något givet kriterium. Det var snarare fråga om att utreda hur Vägverket påverkas om lagförslaget träder i kraft.

1.6 Disposition

Kapitel 1 är inledande.

Kapitel 2 handlar om grundläggande principer vid markåtkomst för Vägverket samt grundläggande principer för ersättning.

Kapitel 3 behandlar 4 kap. ExL där det inledningsvis ges en historisk bakgrund till ExL och därefter en genomgång av ersättningsreglerna och ersättningsprinciperna.

Kapitel 4 beskriver de huvudsakliga skälen till varför ersättningsreglerna i 4 kap. ExL föreslås förändras.

Kapitel 5 ger en beskrivning av den aktuella förändringen av ExL genom lagstiftningsprocessen.

Kapitel 6 ger inledande fakta om Vägverket samt arbetsprocessen vid vägbyggen och följs sedan av en mer ingående beskrivning av marklösenprocessen.

Kapitel 7 behandlar undersökningen av vägrättsavtal som syftar till att komma fram till hur Vägverket beräknar ersättning idag.

Kapitel 8 är en praktisk tillämpning av de föreslagna ersättningsreglerna där den procentuella ökningen av Vägverkets marklösenkostnader uppskattas.

Kapitel 9 är en diskussion om resultaten i kapitel 7 och 8. Resultatet återkopplas sedan till ersättningsreglernas historik.

Kapitel 10 presenterar slutsatser.

Kapitel 11 utgörs av källförteckning.

2 Tvångstagande av mark

Expropriation innebär att mark tas i anspråk tvångsvis för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Enligt 3 kap. 1 § ExL är det regeringen som bestämmer när expropriation får ske, men prövningen kan överlämnas till länsstyrelsen eller annan myndighet om det finns särskilda skäl. I Europakonventionen, som är en del av svensk lag sedan 1 januari 1995, och regeringsformen (1974:152), fortsättningsvis förkortad RF, som är en svensk grundlag, finns grunderna för när mark får tas i anspråk¹⁰. Enligt 2 kap 18 § RF ska ersättning betalas till den som tvingas avstå mark och i 2 kap. 23 § RF står det att:

”Lag eller annan föreskrift får ej meddelas i strid med Sveriges åtagande på grund av den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna.”

Det finns inte någon uttrycklig regel i Europakonventionen om ersättning. I den svenska lagen finns det däremot regler om ersättning men lagen anses ändå inte strida mot Europakonventionen.¹¹ Europadomstolen har till exempel fastslagit att det inte anses proportionerligt om någon tvingas avstå mark utan att få ersättning¹². Själva ianspråktagandet av mark kan ske genom expropriation enligt ExL eller speciallagar. Finns det en speciallag för det avsedda ändamålet ska den tillämpas i första hand.

Vid byggnation av allmänna vägar tillämpas VägL och Vägverket får vägrätt till marken. Vägrätt är en av de starkaste inskränkningarna äganderätten kan drabbas av och innebär en rättighet för Vägverket att använda markområdet. Rättigheten kan antingen vara oinskränkt, vilket är vanligast och innebär att det endast är Vägverket som har rätt till marken, eller inskränkt, som innebär att fastighetsägaren kan använda marken samtidigt som Vägverket har vägrätt. Vägrätten gäller på obegränsad tid och är därför väldigt lik äganderätt. Marken tillhör fortfarande fastighetsägaren men denne har fått en inskränkning i äganderätten. När vägen dras in, vilket endast kan göras med antingen ett indragningsbeslut eller att en ny arbetsplan fastställs, upphör vägrätten att gälla och fastighetsägaren kan, om det var en oinskränkt rättighet, åter använda området¹³. Viktigt är att tvångstagande genom VägL inte kallas expropriation men vad gäller ersättning hänvisas det till reglerna i ExL, vilket även är fallet i de flesta andra speciallagar som reglerar tvångsförvärv av mark.¹⁴ När ersättningsreglerna i ExL fortsättningsvis tas upp och begreppet expropriation används innefattar det även andra tvångsförvärv som till exempel vägrätt.

¹⁰ SOU 2008:99 s. 84

¹¹ SOU 2008:99 s. 89-91

¹² SOU 2008:99 s. 85-86

¹³ Blixt, 2010

¹⁴ 30-33 och 55-56 §§ VägL

När ett angeläget samhällsprojekt ska genomföras och därigenom mark måste tas i anspråk behövs ofta ett specifikt markområde. Fastighetsägaren till området hamnar då i en monopolställning. Det innebär att om det inte hade funnits några ersättningsregler hade ägaren kunnat begära ett högre pris för marken än vad den egentligen är värd eller vägrat att sälja. Ett motiv till reglerna om ersättning i ExL är att efterlikna en fri marknad och öka den totala välfärden i landet genom att samhällseffektivisera.¹⁵ En öppen och fri marknad har följande definition:

”Vilket pris skulle en köpare och säljare frivilligt komma överens om, när (1) köparen behöver just säljarens mark och (2) säljaren inte utnyttjar sitt strategiska markinnehav (monopolsituation) vid förhandlingar om priset¹⁶?”

Det är även vanligt att tala om säljarens och köparens värde av fastigheten. För att det ska ske en frivillig transaktion krävs att köparens värde är högre än säljarens. Det innebär att fastigheten är värd mer för den som ska köpa än för den som just nu äger fastigheten.¹⁷ Om däremot en fastighet är värd två miljoner kronor för ägaren men marknadsvärdet, det vill säga värdet för en potentiell köpare, endast är en miljon kommer ägaren inte att vilja sälja. Det leder till ännu ett argument för att det bör finnas ersättningsregler eftersom ägaren annars hade kunnat utnyttja sin monopolsituation och begära ett för högt pris, det vill säga högre än marknadsvärdet.

Enligt SOU 2008:99 kommer köpare och säljare frivilligt överens om ett pris, det vill säga marken tas inte tvångsvis, i 95-99 procent av de fall där expropriation eller annan form av tvångsförvärv är tillämplig. Möjligheten att expropriera finns dock så säljaren har inte så stort val utan kommer att bli av med marken. Vid frivilliga överenskommelser behöver inte ersättningsreglerna i ExL följas till punkt och pricka men de utgör spelregler för förhandlingen om priset. Om parterna inte kommer överens är det ersättningsreglerna som avgör priset.¹⁸

¹⁵ SOU 2008:99 s. 153-154

¹⁶ Kalbro, 2007 s. 109

¹⁷ Kalbro, 2007 s. 109

¹⁸ SOU 2008:99 s. 197

3 Ersättningsreglerna – 4 kap. ExL

I 4 kap. ExL finns ersättningsreglerna som tillämpas vid expropriation och i avsnitt 3.1 presenteras hur reglerna vuxit fram genom historien och i avsnitt 3.2 - 3.8 följer en genomgång av paragraferna i kapitlet. Störst vikt har lagts på första till tredje paragraferna eftersom resterande paragrafer behandlar specialfall. Huvudregeln finns i första paragrafen och efter den följer ett antal undantag. Som tidigare nämnts används bestämmelserna även vid annat tvångstagande av mark, till exempel vägrätt.

3.1 Historik

Enligt 25 kap. 1 § byggningsbalken från 1734 års lag skulle Kronan, det vill säga staten, stå för kompensation för markförlusten då en väg skulle dras fram genom en by. I det nyss nämnda lagrummet fanns dock inga bestämmelser om ersättningsnivån, vilken utgör grund för beräkning av ersättning. Trots det så kan 25 kap. 1 § byggningsbalken från 1734 års lag ses som en utgångspunkt för Sveriges nuvarande expropriationslagstiftning.¹⁹

År 1845 kom den första allmänna lagstiftningen om expropriation. Expropriationslagstiftningen utgjordes av 1845 års förordning om jords eller lägenhets avstående för allmänt behov.²⁰ I förordningen fanns de ändamål angivna för vilka expropriation kunde ske, bland annat då syftet var att se till allmänhetens bästa. Det fanns även, till skillnad från år 1734, regler om vilken ersättningsnivå som skulle ligga till grund för ersättningen. Expropriationsersättning skulle utgå med den exproprierade egendomens värde plus ett 50-procentigt tillägg, det vill säga att ersättningen skulle motsvara 150 procent av egendomens fulla värde. Syftet med ersättnings storlek var att undvika att den enskilde skulle utsättas för ekonomisk förlust. Det allmänna var alltså tvungen att betala ett högt pris eftersom den enskildes intresse till marken ansågs vara av större vikt.²¹ Ersättnings storlek på 150 procent av egendomens fulla värde var menad att täcka hela markägarens förlust. Både särskilda värden, som idag kallas annan skada, och markavståendet var inräknade i summan.²²

En ny förordning angående expropriation kom år 1866. Den innehöll en central bestämmelse om att *”ersättningen skulle motsvara vad likvärdig egendom högst betingade på orten”*. Orsaken till de nya ersättningsbestämmelserna var att den föregående ersättningsnivån ansågs vara för hög och för dyr för det allmänna. Ersättning som utgick enligt 1866 års förordning till den enskilde motsvarade den faktiska skadan, utan tillägg för att fastighetsägaren tvingats till markavstående, i

¹⁹ Hager, 1998 s. 103

²⁰ Lagrådsremiss s. 43-44

²¹ Hager, 1998 s. 104-106

²² SOU 2008:99 s. 97

syfte att gynna det allmänna. I och med den nya ersättningsnivån i 1866 års expropriationsförordning lades grunden för reglerna som råder idag.²³

Kritik mot den centrala bestämmelsen i 1866 års expropriationsförordning väcktes, på grund av att ersättningsnivåerna ansågs vara för höga. De ersättningar som utgivits innehöll en viss säkerhetsmarginal vilket var onödigt då ersättningen enbart skulle motsvara den verkliga förlusten. Det innebar dock inte att en markägare som drabbats av expropriation inte skulle få full ersättning för den skada som orsakats av expropriationen. Följden blev att en ny lag arbetades fram, 1917 års expropriationslag som trädde i kraft år 1918. Lagen innebar att den enskilde markägarens förmögenhetsställning efter expropriationen skulle vara densamma som om någon expropriation inte hade skett. Enligt 1917 års expropriationslag fick den enskildes intressen stå tillbaka för det allmännas intressen vid behov av mark för allmänna ändamål.²⁴ Den grundläggande bestämmelsen var att ersättningen skulle motsvara den ianspråktaga egendomens ”fulla värde”, både vid expropriation av hel samt del av fastighet. Vid tvångstagande av del av fastighet skulle även ”full ersättning” utgå för skada som drabbade den återstående delen av fastigheten. En fastighetsägare kunde enligt den nya lagen vara berättigad till ersättning för annan skada, en typ av personlig ersättning för till exempel flyttkostnader eller förlust i den rörelse som bedrevs på fastigheten. Ersättning som utgick för annan skada skulle liksom ersättning för markförlust ersättas till sitt ”fulla värde”. Grunden för ersättningsbeloppet var fastighetens värde innan expropriation beviljats.²⁵ Expropriationslagen innehöll dock inga bestämmelser om hur fastighetens värde skulle bestämmas och inte heller vilket värde som lagen syftade till, exempelvis marknadsvärde eller dylikt. Tanken bakom det var att värderingsmännen skulle få mer frihet när det gällde att uppskatta fastighetens värde.²⁶

Även 1917 års expropriationslag fick kritik för att dess ersättningsregler ansågs vara för generösa. Kritiken medförde att lagen ändrades år 1949. Förändringarna innebar bland annat att bestämningarna ”fulla” värde och ”full” ersättning togs bort på grund av att de hade lett till övervärdering. Syftet var att motverka övervärderingen och på så sätt förhindra att för hög ersättning utbetalades, men tanken var fortfarande att ersättningen skulle motsvara hela förlusten. Vid samma tidpunkt bestämdes det i lagen hur fastighetens värde skulle uppskattas, nämligen ”med hänsyn till ortens pris och fastighetens avkastning”.²⁷

Expropriationslagen ändrades sedan igen i början 1970-talet. Den nya lagstiftningen innebar att ersättningsreglerna ändrades i syfte att sänka ersättningsnivåerna. Genom ändringen frångicks expropriationslagens *princip* om full ersättning i vissa

²³ Hager, 1998 s. 108

²⁴ Hager, 1998 s. 109-110

²⁵ Lagrådsremiss s. 44

²⁶ Hager, 1998 s. 111

²⁷ Lagrådsremiss s. 44

hänseenden. Ett exempel är att den så kallade presumtionsregeln tillkom, som i korthet innebär att förväntningar om markens framtida användning inte ersätts. I förarbetena till den nuvarande ExL, som började gälla den 1 januari 1973, sades det att följden av ändringen medför att ”ägaren får mindre betalt för sin mark än om den sålts frivilligt på den allmänna marknaden”.²⁸ Nu står ersättningsreglerna återigen inför en eventuell förändring, som syftar till att höja ersättningsnivån.

3.2 Grundläggande principer

I 4 kap. ExL finns tre grundprinciper. Den första principen är att fastighetsägarens förmögenhetsställning ska hållas oförändrad trots ianspråktagandet av mark. Vidare är det enbart ekonomiska skador som ersätts och inte affektionsvärden, som är en typ av individuella värden. Affektionsvärden är icke-ekonomiska men av stort personligt och känslomässigt värde, till exempel kan det röra sig om en familjegård.²⁹ Slutligen måste adekvat kausalitet råda för att ersättning ska utgå. Det betyder att skadan som uppstår måste ha ett orsakssamband, kausalitet, med expropriationen samt att skadan ska vara en förutsebar, adekvat, konsekvens av expropriationen och alltså inte endast slumpmässig.³⁰ Det är med andra ord enbart skada som uppstår genom tvångsförvärvet eller användandet av den tvångstagna marken som ersätts.

Vid tillämpning av bestämmelserna finns det ingen särskild bevisbörderegler utan principerna från skadeståndsrätt används. Presumtionsregeln i tredje paragrafen utgör dock ett undantag och beskrivs i avsnitt 3.5.³¹

3.3 Marknadsvärdeprincipen – 1 §

3.3.1 Lagtext

1 § För en fastighet, som exproprieras i sin helhet, skall, i den mån inte annat följer av vad som sägs nedan, löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, skall intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, skall även sådan skada ersättas. Expropriationsersättning skall dock inte betalas för mark eller annat utrymme som ingår i allmän väg och som enligt en detaljplan skall användas för en sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

Har den exproprierande åtagit sig att vidta åtgärd för att minska skada, skall hänsyn tas till det när expropriationsersättningen

²⁸ Bengtsson, 2007 s. 112

²⁹ SOU 2008:99 s. 125-126

³⁰ Sjödin m.fl., 2007 s. 65

³¹ SOU 2008:99 s. 19

bestäms, om åtagandet är sådant att det skäligen bör godtas av den ersättningsberättigade.

Exproprieras fastighet till vilken den exproprierande har nyttjanderätt eller servitutsrätt, skall vid bestämmande av fastighetens värde hänsyn icke tagas till förbättring, vilken fastigheten vunnit genom arbete eller kostnad, som den exproprierande eller föregående innehavare, vars rätt övergått till denne, nedlagt på fastigheten utöver vad som ålegat honom.

3.3.2 Betydelse

Det som står i 4 kap. 1 § 1 st. ExL brukar benämnas marknadsvärdeprincipen och utgör huvudregeln vid bestämmande av ersättning³². Grundprincipen är att en fastighetsägares förmögenhetsställning ska vara samma efter expropriationen som om någon expropriation inte hade skett. Fastighetsägarens ekonomiska ställning ska alltså inte försämrats eller förbättras till följd av att hela eller del av hans fastighet exproprieras. Ersättningen ska motsvara den minskning av ägarens förmögenhet som expropriationen medför. Undantag finns dock i 4 kap. 2-5 §§ ExL som behandlas i avsnitt 3.4 – 3.8. Vidare finns avvikelser mot huvudregeln i 4 kap. 1 § 2-3 st., vilka beskrivs nedan. Då domstolen bestämmer ersättning kan parternas yrkanden även medföra att ersättningsbeloppet inte motsvarar marknadsvärdet, eftersom den ersättning domstolen beslutar inte får överstiga sakägarens yrkande och samtidigt inte understiga vad den exproprierande erbjudit³³. De nämnda undantagen kan leda till att ersättningsbeloppet inte motsvarar den aktuella fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdeminskning.

Expropriationsersättningen skall enligt 4 kap. 1 § ExL delas upp på olika ersättningsposter:

- *Löseskilling*
- *Intrångsersättning*
- *Annan skada*

Löseskilling betalas ut vid expropriation av hel fastighet och intrångsersättning betalas ut vid expropriation som avser del av fastighet. Löseskilling och intrångsersättning syftar till att ersätta marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen då hel eller del av fastighet exproprieras. Ersättningsposten annan ersättning ämnar ersätta den eventuella restskada som inte täcks upp av de andra två posterna.³⁴ Expropriationsersättning utgår då ekonomisk skada uppstått till följd av expropriation, det vill säga att skadan måste vara monetärt mätbar³⁵. Skador till följd av expropriation eller annan typ av tvångsförvärv kan inte föras över från en

³² SOU 2008:99 s. 125

³³ 5 kap. 25-26 §§ ExL

³⁴ 4 kap. 1 § 1 st. ExL

³⁵ Sjödin m.fl., 2007 s. 65

ersättningsart till en annan. Det betyder till exempel att en skada som ska ersättas genom löseskilling eller intrångsersättning, men av någon anledning inte gör det, inte kan kompenseras genom annan ersättning.³⁶

Skadeförebyggande åtgärder

Vid en expropriation är fastighetsägaren och den som exproprierar enligt skadeståndsrätt skyldiga att vidta åtgärder för att minska skadan³⁷. Enligt 4 kap. 1 § 2 st. ExL får en fastighetsägare som vägrar ge tillstånd till en skadeförebyggande åtgärd, vilken skäligen bör godtas, samma ersättning som om åtgärden hade utförts.

Nyttjande – eller servitutsrätt

De fall då den exproprierande redan har nyttjande- eller servitutsrätt till den fastighet som expropriationen avser regleras av bestämmelsen i 4 kap. 1 § 3 st. ExL. Bestämmelsen innebär att om den exproprierande utfört förbättrande åtgärder på den fastighet som exproprieras ska det bortses från vid bestämmande av fastighetens värde. Med förbättrande åtgärder avses sådant som överstiger vad rättsinnehavaren är skyldig att göra enligt gällande avtal eller vad som uppenbarligen kunnat förutsättas.³⁸

3.3.3 Löseskilling och intrångsersättning

Marknadsvärdet på fastigheten som exproprieras ligger till grund för ersättningsposterna löseskilling och intrångsersättning. Någon definition av vad som menas med marknadsvärde finns inte angivet i ExL men begreppet förklaras i avsnitt 3.3.5. Olika värderingsmetoder, se avsnitt 3.3.5, finns för att bedöma marknadsvärdet och beroende på vilka förhållanden som råder i det särskilda fallet bör den metod eller de metoder som leder fram till det mest sannolika värdet tillämpas.³⁹

Marknadsvärdeminskningen en fastighet kan drabbas av till följd av expropriation kan bero av två olika typer av skadeeffekter. Den ena typen av skadeeffekt kan sammankopplas med markupplåtelsen. Den andra typen av skadeeffekt drabbar den återstående delen av den exproprierade fastigheten, den så kallade restfastigheten. Det kan till exempel handla om att en jordbruksfastighet, där en del exproprieras för vägändamål, får en mindre lämplig form för effektivt brukande än innan expropriationen.⁴⁰

En fastighets marknadsvärde ska uppskattas utifrån de förhållanden som skulle ha varit gällande om expropriationen inte ägt rum. Det ska bortses från såväl värdesänkande som värdehöjande effekter en fastighet kan utsättas för till följd av expropriation. Vid bestämmande av intrångsersättning jämförs fastighetens marknadsvärde före och efter expropriationen, vilket innebär att ersättning betalas för

³⁶ Trafikverket, 2010

³⁷ Trafikverket, 2010

³⁸ Sjödin m.fl., 2007 s. 75

³⁹ Lagrådsremiss s. 55

⁴⁰ Sjödin m.fl., 2007 s. 120

nettoskadan.⁴¹ För att beräkna nettoskadan kan ett kvadratmeterpris uppskattas, till exempel genom att studera jämförbara tidigare köp, och multiplicera det med antal förlorade kvadratmeter för den aktuella fastigheten⁴². Om alla kvadratmeter på en fastighet är värda lika mycket är metoden bra. I många fall när endast en marginell del tas i anspråk kan ersättningen inte bestämmas så lätt. Det kan bero på att de få kvadratmetrarna som går förlorade inte är värda lika mycket som övriga. Marknadsvärdet sjunker alltså inte proportionellt med antal ianspråkta kvadratmeter. Enligt praxis är marknadsvärdet per kvadratmeter vid ett marginellt intrång i småhusfastigheter cirka 30 procent av det genomsnittliga värdet per kvadratmeter⁴³. Enligt förarbetena till ExL anses det också lämpligt att göra en direktuppskattning av hur intrånget påverkar marknadsvärdet sett från de skadeeffekter som uppkommer⁴⁴. Tas däremot en väldigt stor del av fastigheten i anspråk kanske värdet per kvadratmeter är större än det genomsnittliga värdet och det bör beaktas vid värderingen⁴⁵. För att tydliggöra följer nedan ett exempel:

Marknadsvärdet för fastigheten 1:1 är 100 000 kr. Det genomsnittliga marknadsvärdet är 100 kr/kvm och fastigheten har en total areal om 1000 kvm. Kommunen behöver 10 kvm av fastigheten 1:1 och gör därmed anspråk på del av fastigheten. Ianspråktagandet av 10 kvm utgör en procent (10 kvm / 1000 kvm) av den totala arean på 1000 kvm, det vill säga en marginell del av fastigheten 1:1. Marknadsvärdet för den ianspråkta marken är 30 kr/kvm (0,30 * 100 kr/kvm) och den totala ersättningen till fastighetsägaren blir således 300 kr (30 kr/kvm * 10 kvm).

Då en rättighet upplåts till följd av expropriation kan det liknas vid expropriation av del av fastighet när det gäller värdering av skada. Ett exempel på en situation som gäller en sådan upplåtelse skulle kunna vara då en fastighet får rätt till väg på en grannfastighet. Intrångsersättningens storlek ska motsvara minskningen av den tjänande fastighetens marknadsvärde, det vill säga den fastighet som belastas av upplåtelsen. Skulle vägservitutet istället upphävas som en följd av expropriation är det den härskande fastigheten som har rätt till intrångsersättning motsvarande fastighetens marknadsvärdeminskning. När det gäller rättigheter som hyresrätt och arrende ska sådana rättigheter likställas med äganderätt till fastighet vad gäller ersättning. Om ett arrende eller en hyresrätt upphör helt bör löseskilling betalas ut och intrångsersättning utgår istället om rättigheten försämras. Rättigheterna kan anses ha ett marknadsvärde, vilket ligger till grund för bestämmande av ersättning precis som för fastigheter. En rättighetsinnehavare av ett arrende eller en hyresrätt har också rätt

⁴¹ Sjödin m.fl., 2007 s. 71-72

⁴² Trafikverkets arkiv, 2008

⁴³ NAI Svefa, 2009

⁴⁴ Prop. 1971:122 s. 189

⁴⁵ Bengtsson, 2010

till annan ersättning, för till exempel den förlust en expropriation eventuellt skulle medföra för rättighetsinnehavarens verksamhet.⁴⁶

3.3.4 Annan skada

Till följd av att en fastighet exproprieras kan utöver marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen även övriga ekonomiska skador uppkomma, det vill säga kostnader och förlorade intäkter. Fastighetsägaren har då rätt till ersättning som täcks in under ersättningsposten annan skada. Flyttkostnader till annan fastighet är exempel på kostnader en fastighetsägare skulle kunna utsättas för vid expropriation. Ett exempel på förlorade intäkter är att fastighetsägaren kan tvingas lägga ner en rörelse som han driver på fastigheten. Annan skada avser att hålla fastighetsägarens förmögenhetsställning oförändrad, det vill säga som om någon expropriation inte hade skett. För att klargöra ytterligare ska ersättningsposten täcka skillnaden mellan total ersättningsgill ekonomisk skada och ersättning i form av löseskilling eller intrångsersättning, en så kallad restskada.⁴⁷

Då annan skada ska bestämmas kan det vara till hjälp att dela in expropriationsfallen i två huvudgrupper, de fall då fastigheten används för personligt bruk och de fall då fastigheten används i någon form av rörelse eller verksamhet. Då fastigheten som exproprieras används för personligt bruk består annan skada av kompensation för kostnader fastighetsägaren har för till exempel flyttkostnader och lagfartskostnad för att köpa en annan fastighet. Om fastigheten istället används för en ekonomisk verksamhet har fastighetsägaren också rätt till annan skada, vars storlek kommer att påverkas av hur verksamheten drabbas av expropriationen. Måste verksamheten läggas ner till följd av expropriationen måste en uppskattning av rörelsens värde göras som sedan ligger till grund för bestämmande av ersättningsbeloppet. Värderingen ska ske under förutsättning att ingen expropriation har ägt rum. Om expropriationen istället medför att verksamheten måste bedrivas under ändrade förhållanden ska värdet uppskattas under de förändrade förhållandena och jämföras med dess ursprungliga värde, då ingen expropriation ägt rum. Skillnaden däremellan verkar sedan som grund vid bestämmande av annan ersättning.⁴⁸ När en rörelse eller ett företag skadas kan det benämnas som rörelseskada, vilket inte får förväxlas med begreppet företagsskada som beskrivs i avsnitt 3.4.2.

3.3.5 Värdering

Viktigt att påpeka är att det inte går att bestämma och fastställa ett exakt värde för en fastighet, utan endast bedöma ett värde. Värdet som uppskattas knyts sedan an till en bestämd tidpunkt, vilken kallas värdetidpunkt. De olika värderingsmetoderna som används för att bedöma en fastighets värde grundar sig på de gällande ersättningsreglerna. Värderingen utgör sedan grund vid bestämmande av ersättningsbeloppet för expropriationsskada. Värderingen som görs syftar till att

⁴⁶ Sjödin m.fl., 2007 s. 72

⁴⁷ Trafikverket, 2010

⁴⁸ Sjödin m.fl., 2007 s. 73-74

bestämna det pris som expropriationsfastigheten sannolikt skulle säljas för under opåverkade förhållanden, det vill säga om ingen expropriation ägt rum. Det ska bortses från den värdehöjande effekt som kan uppstå till följd av den exproprierandes intresse att förvärva fastigheten samt den värdesänkande effekt som kan uppstå på grund av att fastigheten blir svår att sälja.⁴⁹

Begrepp

Nedan följer en genomgång av fyra av de viktigaste värderingsbegreppen, vilka är marknadsvärde, avkastningsvärde, återanskaffningsvärde samt reservationspris.

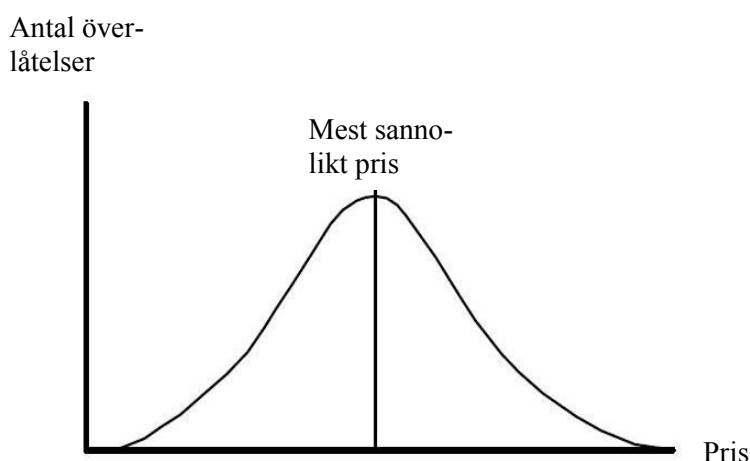
”Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas respektive erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång⁵⁰.”

Marknadsvärde är ett statistiskt begrepp som är en bedömning av det mest sannolika priset. Om till exempel en och samma fastighet skulle säljas flera gånger vid samma tidpunkt på den öppna och fria marknaden så skulle det mest sannolika priset, marknadsvärdet, vara det pris som fastigheten sålts för flest antal gånger. Teoretiskt skulle det kunna beskrivas med en normalfördelningskurva, se figur 3.1. Beroende på tillgången till jämförbara köp råder alltid en viss osäkerhet vid bedömning av en fastighets marknadsvärde. Det är viktigt att hålla isär och skilja på pris och marknadsvärde. Priset är den summa som faktiskt betalas vid försäljning av en fastighet, medan marknadsvärdet är en bedömning av det sannolika priset vid en viss tidpunkt. Eftersom ersättningen vid expropriation grundar sig på marknadsvärdet kan det bestämda ersättningsbeloppet skilja sig från det faktiska priset vid en frivillig försäljning. Till exempel kan expropriationsersättningen bestämmas till ett lägre belopp än vad fastighetsägaren faktiskt betalat för fastigheten då han köpte den. På samma sätt gäller det motsatta för en fastighetsägare som gjort en bra affär och betalat mindre för fastigheten än dess uppskattade värde.⁵¹

⁴⁹ Trafikverket, 2010

⁵⁰ Trafikverket, 2010

⁵¹ Sjödin m.fl., 2007 s. 115-116



Figur 3.1 Definitionen av marknadsvärde⁵².

”Med avkastningsvärde avses nuvärdet av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjektet⁵³.”

Avkastningsvärde är ett ekonomiskt mått och anges oftast som inbetalningar minus utbetalningar. Värdet är knutet till fastighetsägaren och varierar från person till person. En avkastningskalkyl används för att beräkna avkastningsvärdet.⁵⁴

”Återanskaffningsvärde och tekniskt nuvärde utgör två kostnadsrelaterade begrepp⁵⁵.”

Tekniskt nuvärde är ett bedömt värde som grundar sig på vad återanskaffningskostnaden för en byggnad eller en anläggning minus avdrag för ålder och förslitning skulle vara. Begreppen har alltså samma betydelse. De används främst vid värdering av specialfastigheter, där det inte finns någon egentlig marknad, och i försäkringssammanhang.⁵⁶

⁵² SOU 2008:99 s. 128

⁵³ Trafikverket, 2010

⁵⁴ Sjödin m.fl., 2007 s. 117

⁵⁵ Trafikverket, 2010

⁵⁶ Trafikverket, 2010

”Med reservationspriset avses det lägsta pris till vilken fastighetsägaren frivilligt kan tänka sig sälja fastigheten till den exproprierande⁵⁷.”

Reservationspriset för fastighetsägaren kan delas in i dennes individuella värde, kompensation för transaktionskostnader, till exempel nedlagd tid och arbete vid en försäljning, samt ägarens krav på en del av eventuell vinst vid försäljning. För att det ska uppstå en frivillig försäljning måste säljarens reservationspris vara lägre än marknadsvärdet. Det betyder att säljaren måste bli erbjuden ett högre pris än hans reservationspris.⁵⁸

Metoder

Som tidigare nämnts grundar sig löseskillingen och intrångsersättningen på ett bedömt marknadsvärde. Därför är det viktigt att det värde som uppskattas är rimligt och att det kommer så nära det verkliga priset som möjligt, så att i sin tur rätt ersättningsbelopp betalas ut vid expropriationsskada. Flera tillvägagångssätt kan användas då en fastighets marknadsvärde ska bestämmas. De tre vanligaste värderingsmetoderna är ortprismetoden, avkastningsmetoden och kostnadsmetoden. Val av metod måste avgöras från fall till fall. Det går alltså inte att generellt säga vilken metod som lämpar sig bäst för att bedöma marknadsvärdet hos en viss typ av fastigheter. Valet beror främst på hur stor tillgången på prisinformation är och sedan hur lämplig den är för det aktuella fallet. Om ortprismaterialet är av god kvalitet bör i första hand ortprismetoden användas.⁵⁹

Ortprismetoden grundar sig på marknadsanalyser av tidigare priser vid försäljningar av likande objekt i orten, så kallade jämförelseobjekt⁶⁰. Metoden lämpar sig bäst för värdering av fastigheter som har många jämförelseobjekt i den aktuella orten. Vid värdering av småhusfastigheter är därför ortprismetoden den vanligaste värderingsmetoden.⁶¹

Avkastningsmetoden syftar till att bedöma värdet av en fastighet med tanke på vilken framtida avkastning den sannolikt skulle ge upphov till. Värderingen kan göras utifrån en evig kalkylperiod, då avkastningsvärdet bestäms genom att årliga nettoavkastningar nettokapitaliseras. Beräknas avkastningen istället för en viss tid görs värderingen genom att utgå från nettoavkastningar under den aktuella tiden och ett restvärde på fastigheten tas med i slutet av kalkylperioden. Perioden som används i beräkningen är ofta den aktuella fastighetsägarens uppskattade innehavstid.⁶² Avkastningsmetoden är en marknadssimuleringsmetod och används då

⁵⁷ Sjödin m.fl., 2007 s. 118

⁵⁸ Kalbro, 2007 s. 110-111

⁵⁹ Sjödin m.fl., 2007 s. 118-120

⁶⁰ Trafikverket, 2010

⁶¹ Vägverket, 2010a

⁶² Vägverket, 2010a

jämförelsematerialet är bristfälligt eller helt saknas. Metoden kan också användas tillsammans med ortprismetoden för att på så sätt komma fram till ett rimligt marknadsvärde.⁶³ I praktiken används avkastningsvärdering oftast för inlösen av fastigheter som är kopplade till en viss inkomst till följd av en verksamhet eller liknande, till exempel jordbruks- och hyreshusfastigheter.

Kostnadsmetoden, som också kallas produktionskostnadsmetoden, innebär att ett tekniskt nuvärde beräknas. Det ligger sedan till grund vid bestämmande av ersättnings storlek. Viktigt att observera är att ett tekniskt nuvärde kan skilja sig mycket från vad en köpare kan vara beredd att betala när det gäller fastigheter som det inte finns någon egentlig efterfrågan på. Därför ska kostnadsmetoden endast användas då det inte är möjligt att använda ortpris- eller avkastningsmetoden. Metoden används främst när värdet av anläggningar och byggnader ska bestämmas.⁶⁴

Normer

Vid vissa typer av värderingar används värderingsnormer. En norm är en värderingsmodell som kan ha tagits fram dels genom rättspraxis och dels genom överenskommelse mellan parter, till exempel Vägverket och Lantbrukarnas Riksförbund. Enligt Vägverket ska följande normer användas vid värdering av intrång av allmänna vägar:⁶⁵

- *Jordbruksnormen* från år 1983 används vid värdering av intrång i jordbruksmark.
- *Metod för att värdera intrång på tomtanläggningar*, som är framtagen av Lantmäteriverket och används vid värdering av tomtanläggningar, som till exempel träd.
- Metoden *Småhustomters marginalvärdet*, framtagen av Lantmäteriverket, som används vid värdering av intrång på småhustomter.
- *Skogsnormen* från år 2009, som grundar sig på 1950-års skogsnorm, används vid värdering av skogsintrång.
- *Åkernormen* från år 1974, som är framtagen genom en överenskommelse mellan Lantbrukarnas Riksförbund och ledningsägare, används vid intrångsvärdering av till exempel brunnar, stolpar och skyltar i åkermark.

⁶³ Trafikverket, 2010

⁶⁴ Trafikverket, 2010

⁶⁵ Trafikverket, 2010

3.4 Influensregeln – 2 §

3.4.1 Lagtext

2 § Har det företag för vars genomförande fastighet exproprieras medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, skall löseskilling bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan icke förekommit, dock endast i den mån det finnes skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden. Avser expropriationen del av fastighet, skall vad som sagts nu om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen.

Exproprieras fastighet enligt 2 kap. 11§, skall första stycket tillämpas på värdestegring som beror på den åtgärd som utgör grund för expropriationen.

3.4.2 Betydelse

Bestämmelsen i 4 kap. 2 § ExL benämns influensregeln och utgör ett undantag mot huvudregeln i 4 kap. 1 § ExL, som säger att ersättning ska utgå för en fastighets marknadsvärde/marknadsvärdeminskning. Undantaget innebär att inverkan, influens, som expropriationsföretaget har på en fastighets marknadsvärde inte alltid ska beaktas vid bestämmande av ersättningsbeloppet.

Med företag i sammanhanget menas det ändamål som mark tas i anspråk för och till företaget kommer det att tillhöra en verksamhet. Företaget och dess verksamhet kommer att utgöra en företagsinverkan. Till exempel så kan mark tas i anspråk för vägändamål, vägen är då företaget och trafiken som kommer att bedrivas på vägen är verksamheten.⁶⁶

Den värdeinverkan ett expropriationsföretag kan ha på en fastighets marknadsvärde kan antingen vara positiv eller negativ. Positiv värdeinverkan benämns företagsnytta och kan till exempel vara förbättrade kommunikationer på grund av att en väg dras fram som medför minskade transportkostnader och därmed också leder till att fastighetens marknadsvärde höjs. Negativ värdeinverkan kallas företagsskada och är, som redan nämnts, inte detsamma som rörelseskada. Exempel på störningar som leder till företagsskador är trafikimmissioner, exempelvis buller och damm, från en väg vilka kan leda till att fastigheternas marknadsvärde sjunker. Det som menas med företagsskada/företagsnytta är de skador/nyttor som inte är en direkt följd av att en fastighet tvingas avstå mark. Skadorna/nyttorna beror istället på den avstådda

⁶⁶ Sjödin m.fl., 2007 s. 75

markens användning. Det kan vara fråga om en företagsskada/företagsnytta om den även skulle kunna drabba andra fastigheter som inte avstår mark.⁶⁷

Om det uppstår värdestegring när fastighet tas i anspråk enligt 2 kap. 11 § ExL ska enligt 4 kap. 2 § 2 st. ExL den som exproprierar inte behöva ersätta sådan ökning som han själv skapat⁶⁸.

3.4.3 Prövning av företagsskada

Frågan som ska besvaras är om företagsskadan är av sådan omfattning att fastighetsägaren har rätt till ersättning eller om han istället måste tåla den. Figur 3.2 visar en illustration av prövning av företagsskada.

Väsentlighetsrekvisitet

För att ersättning enligt 4 kap. 2 § ExL ska utgå till fastighetsägare måste expropriationsföretagets inverkan på den aktuella fastigheten vara av betydelse, den får alltså inte vara bagatellartad, vilket är det så kallade väsentlighetsrekvisitet. Gränsen för vad som är väsentligt är relativt låg, några tusental kronor, och därför har väsentlighetsrekvisitet ingen större betydelse i praktiken⁶⁹. Dock begränsar villkoret att fastighetsägare yrkar ersättning för väldigt små skador. Är företagets inverkan på en fastighet inte bagatellartad ska ersättning utgå för fastighetens marknadsvärde så som om ingen expropriation hade skett.

Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten

Ersättning för företagsskada kan utgå endast i den omfattning det är skäligt med hänsyn till förhållandena på orten eller den allmänna förekomsten av liknande influens under omständigheter som är jämförbara, de så kallade Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten. Först prövas om den aktuella typen av skada, till exempel en viss bullernivå, är vanligt förekommande i orten. Är skadan ortsvanlig får fastighetsägaren ingen ersättning utan måste tåla den. Om skadan inte är ortsvanlig ska ersättning utgå under förutsättning att den inte är allmänvanlig, det vill säga vanlig i andra liknande förhållanden i Sverige. Det betyder att om en företagsskada kan kategoriseras som Orts- eller allmänvanlig får den tålas och ingen ersättning ska utgå.⁷⁰

Skälighetsprövning

Oberoende av resultatet i prövningen av Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten kan skadan bli ersättningsgill eftersom en skälighetsprövning görs. Det innebär att det i varje enskilt fall prövas om det är skäligt att ersättning bör utgå.⁷¹

⁶⁷ Trafikverket, 2010

⁶⁸ Björk, 2010

⁶⁹ Sjödin m.fl., 2007 s. 78

⁷⁰ Björk, 2010

⁷¹ Blixt, 2010

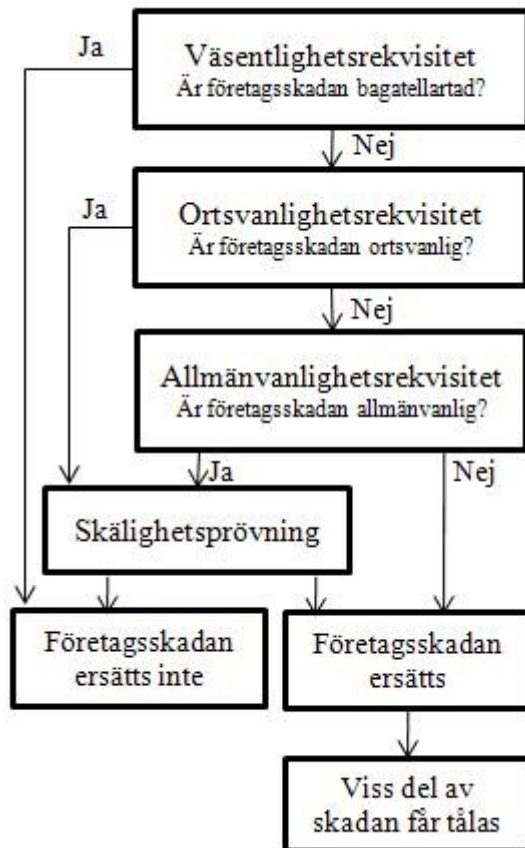
Toleransavdrag

Vid ersättningsgill skada görs enligt praxis ett toleransavdrag, vilket motsvarar fem procent av fastighetens oskadade värde. Dock kan toleransavdraget vara olika från fall till fall, beroende på hur de rådande omständigheterna ser ut. Fastighetsägaren får alltså tåla en viss del av den företagsskada som drabbar dennes fastighet.⁷² Ett motiv för toleransavdraget är att många fastighetsägare utsätts för miljöstörningar, se avsnitt 3.4.5, som ligger under gränsen för vad som är ersättningsgillt. Därav vore det orättvist och också oskäligt att betala ut ersättning för den del av skada som får tålas av andra fastighetsägare.⁷³ Toleransavdraget kan tydliggöras med ett exempel:

En fastighet, vars marknadsvärde innan ianspråktagande av mark var 1 000 000 kr, drabbas av en företagsskada som bedöms sänka fastighetens marknadsvärde med 100 000 kr. Under förutsättning att det är skäligt enligt Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten ska ersättning utgå för företagsskadan på 100 000 kr. Från företagsskadan ska det göras ett toleransavdrag, som i det här fallet är 50 000 kr ($0,05 * 1\,000\,000$ kr). Ersättningsbeloppet blir därmed 50 000 kr ($100\,000$ kr – $50\,000$ kr).

⁷² Björk, 2010

⁷³ Sjödin m.fl., 2007 s. 78



Figur 3.2 Prövning av företagsskada enligt influensregeln⁷⁴.

3.4.4 Prövning av företagsnytta

Frågan som ska besvaras är huruvida företagsnyttan får tillgodoräknas av fastighetsägaren eller om den ska avräknas mot den totala ersättningen. Om nyttan överstiger den totala ersättningen tillräknas fastighetsägaren differensen eftersom han aldrig kan bli betalningsskyldig.⁷⁵ Figur 3.3 visar en illustration av prövning av företagsnytta.

Väsentlighetsrekvisitet

Först och främst görs en väsentlighetsprövning. De nyttor som anses vara bagatellartade får tillgodoräknas av fastighetsägare och avräknas därmed inte mot skadan.⁷⁶

⁷⁴ Sjödin m.fl., 2007 s. 79

⁷⁵ Björk, 2010

⁷⁶ Sjödin m.fl., 2007 s. 84

Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten

Prövningen av orts- och allmänvanligheten görs på samma sätt som vid företagsskada. Skillnaden är att om nyttan kan kategoriseras som vanlig får den tillgodoräknas av fastighetsägaren medan den ska avräknas mot den totala ersättningen om den inte är vanlig.⁷⁷

Skälighetsprövning

Precis som för företagsskada görs det även en skälighetsprövning vid företagsnytta om nyttan ska få tillgodoräknas eller inte⁷⁸.

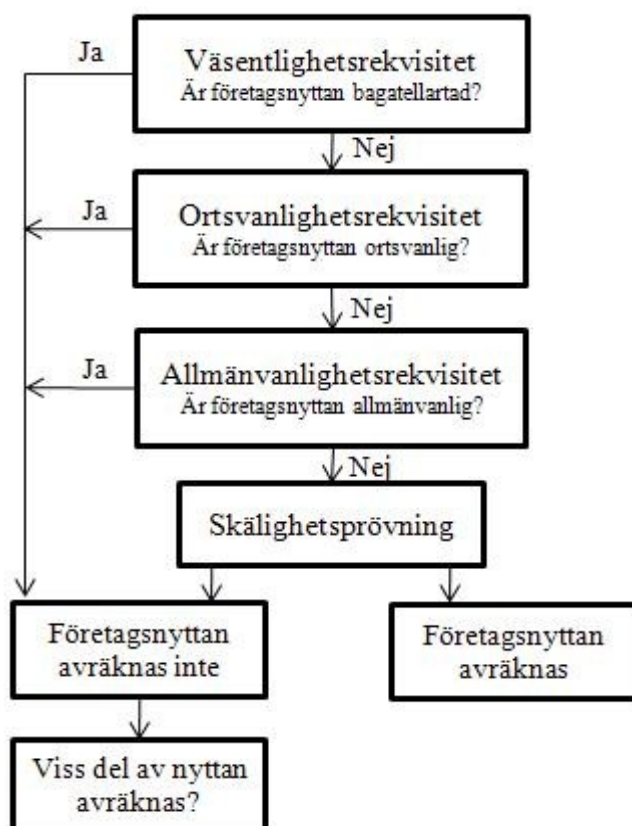
Toleransavdrag

När det gäller företagsnytta finns inget rättspraxis som säger om ett toleransavdrag ska göras eller inte⁷⁹.

⁷⁷ Björk, 2010

⁷⁸ Blixt, 2010

⁷⁹ Björk, 2010



Figur 3.3 Prövning av företagsnytta enligt influensregeln⁸⁰.

3.4.5 Miljöskada

Det är endast fastigheter där mark tas i anspråk som kan drabbas av företagsskada och ersättning utgår då till berörd fastighetsägare. Även fastigheter där mark inte tas i anspråk kan påverkas av samma skada som den fastighet där mark tas i anspråk. Skadan är då en miljöskada och talan om ersättning för får väckas enligt 32 kap. MB. Bestämmelserna är nästintill identiska med influensregeln på grund av att den fastighetsägare som tvingas avstå mark ska behandlas på samma sätt som sina grannar.⁸¹ Den största skiljaktigheten är fördelningen av rättegångskostnaderna. I första instans och om motparten överklagar i högre instans när ExL tillämpas ska fastighetsägare få ersättning för sina rättegångskostnader. Fastighetsägaren behöver heller aldrig betala motpartens rättegångskostnader även om det är fastighetsägaren

⁸⁰ Sjödin m.fl., 2007 s. 84

⁸¹ Trafikverket, 2010

själv som har överklagat. I mål som avgörs enligt MB får den som förlorat betala motpartens rättegångskostnader, vilket betyder att parterna är jämställda^{82 83}.

3.4.6 Tillämpning

Vid expropriation av hel fastighet kommer fastighetsägaren inte ha någon fastighet kvar efter ianspråktagandet, eftersom fastigheten då ägs av exproprianden. I sådana fall ska influensregeln tillämpas med hänseende till fastighetens värde före expropriationen, det vill säga det värde fastigheten skulle ha haft om någon influens av expropriationsföretaget inte hade förekommit. Om däremot en del av en fastighet exproprieras måste det tas hänsyn till den restfastighet som blir kvar. Ersättningen ska motsvara skillnaden mellan fastighetens värde före och efter expropriationen. Värdet före ianspråktagandet bestäms på samma sätt som vid expropriation av hel fastighet. Restfastighetens marknadsvärde bestäms med eller utan hänsyn till företagets inverkan, beroende på om inverkan av företaget är orts- eller allmänvanligt. I båda fallen görs ett så kallat toleransavdrag, vilket betyder att den skadedrabbade får tåla en del av skadan, se avsnitt 3.4.3.⁸⁴

Hel fastighet

Beslut om att en ny väg ska dras genom ett tidigare ostört område har tagits. Den nya vägen kommer bland annat gå över fastighet 10:1, som därför måste lösas in i sin helhet. Marknadsvärdet för fastigheten före beslutet om anläggande av ny väg var 1 000 000 kr. Efter beslutet sjönk marknadsvärdet på fastighet 10:1 med 25 procent. Vid värdetidpunkten i målet bedöms således marknadsvärdet till 750 000 kr (1 000 000 kr – 0,25*1 000 000 kr). Förutsatt att skadan är ersättningsgill, se avsnitt 3.4.3, ska ersättning utgå för marknadsvärdet bortsett från den negativa influensen som är 250 000 kr (1 000 000 kr – 750 000 kr). Enligt det så kallade toleransavdraget får viss del av fastighetens oskadade värde tålas, fem procent enligt rättpraxis. Löseskillingen för fastighet 10:1 bör därmed utgå med 950 000 kr (1 000 000 kr – 0,05 * 1 000 000 kr).

Del av fastighet

Del av fastighet 10:2 kommer att tas i anspråk till följd av att beslut om nybyggnation av väg tagits. Marknadsvärdet för fastigheten före ianspråktagandet var 1 000 000 kr. Till följd av markavståndet sjunker fastighetens marknadsvärde med 100 000 kr. Eftersom en ny väg anläggs kommer störningar, som till exempel buller, drabba fastighet 10:2 vilka också medför ytterligare marknadsvärdeminskning om 75 000 kr.

⁸² Sjödin m.fl., 2007 s. 76

⁸³ Bengtsson, 2007 s. 142

⁸⁴ Sjödin m.fl., 2007 s. 79-81

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Kan företagsskadan om 75 000 kr anses vara orts- eller allmänvanlig ska värdet före ianspråktagandet bestämmas med beaktande av influensen, det vill säga 925 000 kr (1 000 000 kr – 75 000 kr). Fastighetens värde efter att den nya vägen anlagts blir 825 000 kr (1 000 000 kr – 75 000 kr – 100 000 kr). Ersättningsbeloppet som bör utgå till fastighet 10:2 är 100 000 kr (925 000 kr – 825 000 kr). Det är alltså enbart markförlusten som ersätts eftersom företagsskadan är orts- och/eller allmänvanlig och får därför tålas utan ersättning.

Om företagsskadan inte kan anses vara orts- eller allmänvanlig ska värdet före marken tas i anspråk bestämmas utan hänsyn till influensen, det vill säga 1 000 000 kr. Ett toleransavdrag görs alltid, vilket medför att värdet före ianspråktagandet uppgår till 950 000 kr (1 000 000 kr – 0,05 * 1 000 000 kr). Marknadsvärdet efter byggnation av den nya vägen blir 825 000 kr, precis som ovan. Ersättningen blir 125 000 kr (950 000 kr – 825 000 kr). Utöver markförlusten, vilken alltid ersätts, utgår ersättning för den del av företagsskadan som överstiger toleransavdraget.

Miljöskada

Fastighet 10:3, grannfastigheten till fastigheten 10:1 i exemplet om hel fastighet ovan, minskar också med 25 procent i marknadsvärde då beslut om att ny väg ska dras tas. Marknadsvärdet för grannfastigheten är samma som för fastighet 10:1, det vill säga 1 000 000 kr. Eftersom fastighet 10:3 inte tvingas till något markavstående får talan om ersättning för miljöskadan väckas enligt 32 kap. MB. Miljöskadan som uppstår är 250 000 kr (1 000 000 kr – 750 000 kr) och ska ersättas förutsatt att den är ersättningsgill, dock ska ett toleransavdrag göras. Ersättning bör utgå med 200 000 kr (250 000 kr – 0,05 * 1 000 000 kr).

3.5 Presumtionsregeln – 3 §

3.5.1 Lagtext

3 § När löseskillingen bestäms, skall sådan ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse som har ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökan om expropriation, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på annat än förväntningar om ändring i markens eller utrymmets tillåtna användningssätt. Avser expropriationen en del av en fastighet, skall vad som sagts nu om beräkning av marknadsvärde tillämpas i

fråga om värdet före expropriationen. Värderingen skall göras med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgörs eller, om fastigheten dessförinnan har tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, när tillträdet eller övergången skedde.

Har det före ansökan om expropriation meddelats beslut om en detaljplan och innebär planen att marken eller utrymmet skall användas för enskilt bebyggande, skall första stycket tillämpas endast på värdestegring som har inträffat efter beslutet.

Avser expropriationen bebyggd fastighet som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående, gäller den begränsningen för tillämpningen av första stycket att löseskillingen ej i något fall får bestämmas till lägre belopp än som fordras för anskaffning av annan likvärdig bostadsfastighet.

I den mån det blir utrett att värdestegringen utan att ha samband med förväntningar om ändring i markens eller utrymmets tillåtna användningssätt beror på inverkan av det företag för vars genomförande expropriation äger rum, gäller 2 §.

3.5.2 Betydelse

Precis som influensregeln är den så kallade presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL ett undantag från huvudregeln i första paragrafen om att ersättning ska beräknas utifrån marknadsvärdet. Vid tvångsförvärv av mark kan som nämnts i avsnitt 3.4.2 bland annat expropriationsföretaget bidra till en värdeökning för fastigheten. Det kan också uppkomma värdeökning av andra skäl, till exempel genom förväntningar om förändring av den tillåtna markanvändningen. Syftet med presumtionsregeln är att den enskilde fastighetsägaren inte ska få tillgodoräkna sig ”*oförtjänt markvärdestegring*”, det vill säga om det allmänna har skapat ett värde ska det allmänna också få tillgodoräkna sig ökningen.⁸⁵

Presumtionsregelns namn kommer från att den behandlar ett antagande, presumption, om markens framtida användning. Antagandet innebär att fastighetsägaren inte ska få tillgodoräkna sig marknadsvärdeökning som skett de senast tio åren före expropriationsansökan, dock högst femton år före talan väcks i domstol. Om det dock blir utrett att förväntningarna grundas på annat än markens tillåtna användningssätt kan fastighetsägaren få ersättning för värdeökningen. Att bevisa vad förväntningarna beror på åligger således fastighetsägaren.⁸⁶ Det är däremot den exproprierande som måste bevisa att värdestegring överhuvudtaget existerar.⁸⁷ Som tidigare nämnts är det endast i tredje paragrafen det finns en särskild bevisbörderegeln.

⁸⁵ Sjödin m.fl., 2007 s. 87

⁸⁶ Bengtsson, 1991 s. 260

⁸⁷ Sjödin m.fl., 2007 s. 93

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Tillåten markanvändning innebär både sådan användning som pågår och sådan som är tillåten. Den pågående användningen kan strida mot planer och bestämmelser men fortfarande räknas som tillåten om den godkändes vid igångsättningen. Beviljade tillstånd som till exempel bygglov räknas som tillåten användning men däremot inte åtgärder som kräver tillstånd och tillståndet inte finns. Ett exempel på en värdeökning som beror på förväntningar om tillåten markanvändning är när en kommun lägger ut en översiktsplan. På en jordbruksfastighet med ett relativt lågt kvadratmeterpris kan värdet öka om det finns förväntningar om kommande bostadsbebyggelse med ett högre kvadratmeterpris. Ägaren till jordbruksfastigheten får på grund av presumtionsregeln inte tillgodoräkna sig värdeökningen. Om däremot värdeökningen har uppkommit inom ramen för tillåten markanvändning får fastighetsägaren tillgodoräkna sig ökningen. Det kan till exempel handla om kommunal investering i infrastruktur och fastigheten får ökad tillgänglighet. Den tillåtna användningen på fastigheten ändras då inte.⁸⁸

Andra stycket i paragrafen innebär att om en detaljplan som medför enskilt bebyggande har vunnit laga kraft mellan presumtionstidpunkten, tio år före ansökan om expropriation, och tiden för ansökan om expropriation tillämpas första stycket bara på ökning av fastighetens värde som tillkommit efter detaljplanens godkännande. Det betyder att presumtionstidpunkten flyttas fram till datumet för beslut om detaljplan. Fastighetsägaren får då tillgodoräkna sig den värdeökning som detaljplanen medför men inte förväntningar som uppstår efter planens ikraftträdande. Andra stycket är alltså ett undantag från första stycket men precis som i exemplet ovan om översiktsplanen är en detaljplan inte en ändring av tillåten markanvändning utan förväntningar om en ändrad användning. Kommer alltså ansökan om expropriation in innan detaljplanen godkänns är andra stycket inte tillämpligt. Det betyder att den som exproprierar bör vara ute i god tid eftersom ett beslut om enskilt bebyggande ofta medför betydande värdeökning av marken.⁸⁹

Tredje stycket kallas villaägaregarantin och är tillämplig om en fastighet med huvudsyfte att vara bostad till ägaren eller närstående tas i anspråk med tvång. Syftet är att ersättningen ska täcka anskaffningen av en likvärdig bostadsfastighet. Om den framräknade ersättningen inte uppkommer till det belopp som krävs kan undantag göras från presumtionsregeln. Det innebär att ägaren kan få ersättning även för sådana förväntningsvärden som normalt inte ersätts.⁹⁰

Fjärde stycket säger att om det finns värdestegring som inte beror på förväntningar om ändrad användning utan förväntningarna istället beror på företaget som exproprierar ska influensregeln i andra paragrafen tillämpas, se avsnitt 3.4.

⁸⁸ SOU 2008:99 s. 213

⁸⁹ Sjödin m.fl., 2007 s. 92-93

⁹⁰ Bengtsson, 1991 s. 261

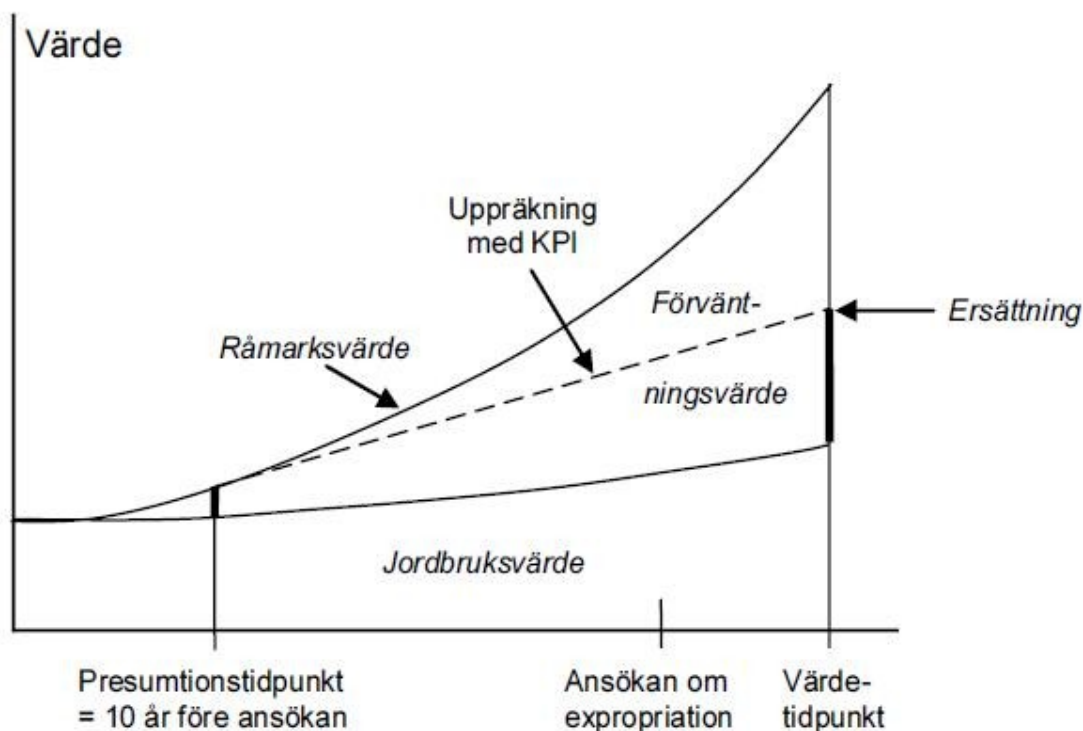
3.5.3 Tillämpning

Nedan redogörs för tillämpningen av 4 kap. 3 § 1 st. ExL och avser beräkning när löseskilling ska bestämmas. Enligt andra meningen samma stycke ska tillvägagångssättet även användas vid intrångsersättning och i sista meningen regleras förutsättningarna för när värderingen ska ske.⁹¹

Värdetidpunkten är den tidpunkt när värderingen sker. Normalt betalas ersättning för det jordbruksvärde som föreligger vid värdetidpunkten. Om det även finns förväntningsvärden ersätts de bara om de inte beror på förväntningar om tillåten markanvändning. Praktiskt går det till så att fastigheten värderas utifrån presumtionstidpunkten, som är tio år före ansökan om expropriation. Värdet räknas sedan upp med konsumentprisindex, prisutvecklingen, till värdetidpunkten och ersättning betalas för det uppräknade värdet. Om det redan vid presumtionstidpunkten fanns förväntningar, det vill säga råmarksvärdet var en aning högre än jordbruksvärdet, ska de ersättas. Resultatet blir att värdet av pågående markanvändning ersätts till fullo plus att ersättning betalas för det uppräknade förväntningsvärdet. Det går dock inte att få ersättning som är högre än det faktiska marknadsvärdet vid värdetidpunkten.⁹² Figur 3.4 åskådliggör förklaringen och därefter följer ett exempel.

⁹¹ 4 kap. 3 § 1 st. ExL

⁹² SOU 2008:99 s. 213-214



Figur 3.4 Tillämpning av presumptionsregeln⁹³.

Anta att en jordbruksfastighet, med jordbruk som tillåten användning, är värd 100 000 kr vid värdetidpunkten och 90 000 kr vid presumtionstidpunkten. Det finns nu förväntningar om att det ska bli tillåtet att bygga bostäder på fastigheten och den värderas därför till 300 000 kr vid värdetidpunkten. Redan vid presumtionstidpunkten fanns det vissa förväntningar vilket medför att fastighetens värde då uppskattas till 105 000 kr. Eftersom endast de förväntningar som fanns vid presumtionstidpunkten ska ersättas bortses det helt från dagens värde om 300 000 kr. Uppräkning av 105 000 kr med konsumentprisindex, som uppskattas till 2 procent, från presumtionstidpunkten till värdetidpunkten resulterar i ett värde på 130 000 kr ($105\,000\text{ kr} \cdot 1,02^{10\text{år}}$), vilket är det värde som ska ersättas. Om uppräkningsindex hade lett till ett värde högre än 300 000 kr, värdet vid värdetidpunkten inklusive förväntningar, är det ändå 300 000 kr som ska ersättas.

⁹³ SOU 2008:99 s. 214

3.6 Planskaderegeln – 3 a §

3.6.1 Lagtext

3 a § Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats.

3.6.2 Betydelse

Om en fastighet tas i anspråk och det finns en detaljplan som innebär att marken ska användas till allmän plats beräknas ersättningen utifrån den användning som var tillåten innan planens tillkomst. Värdet på mark som är utlagd som allmän plats är nästintill obefintlig och utan paragrafen skulle ägaren därför inte få någon ersättning.

3.7 Värdetidpunkt och uppräknings - 4 §

3.7.1 Lagtext

4 § Har fastigheten i sin helhet tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter. Detsamma gäller i fall då fastigheten endast delvis har tillträtts eller övergått på den exproprierande, om ej värdeändringen beror på att den återstående delens skick ändras.

Har höjning i allmänna prisläget skett efter det att fastigheten tillträdts eller övergick på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.

3.7.2 Betydelse

Har den som tar mark i anspråk fått sådant förhandstillträde som beskrivs i 6 kap. 10 § ExL ska ersättningen beräknas på värdet som fastigheten hade innan den tillträdts. Det betyder att det inte ska tas hänsyn till värdeökning eller värdeminskning som uppkommer efter tillträdet. Regeln är tillämplig på fastighet som tillträtts i sin helhet eller delvis med undantag om värdet förändringen sker på en del som inte är inblandad i expropriationen. Andra stycket innebär att ersättningen ska jämkas, det vill säga räknas om, om det har skett ett förhandstillträde enligt 6 kap. 10 § ExL och sedan uppkommit höjning i det allmänna prisläget.

3.8 Värdehöjande åtgärder - 5 §

3.8.1 Lagtext

5 § Har åtgärd vidtagits i uppenbar avsikt att höja den ersättning, som den exproprierande har att erlagga, skall, om skäl föreligger till det, ersättningen bestämmas så som om åtgärden icke vidtagits.

Exproprieras särskild rätt till fastighet, skall första stycket, i fall då åtgärd vidtagits av fastighetens ägare i avsikt som anges där, tillämpas så att den exproprierande erhåller gottgörelse genom minskning av den ersättning som tillkommer ägaren.

3.8.2 Betydelse

Bestämmelsen syftar till att skydda den som tar mark med tvång mot att få betala för hög ersättning till berörd fastighetsägare. En fastighetsägare ska alltså inte kunna genomföra åtgärder på sin fastighet, då han fått vetskap om ianspråktagandet, i syfte att höja marknadsvärdet och på så sätt bli berättigad en högre ersättning. Har markägaren vidtagit åtgärder för att uppenbart höja det ersättningsbelopp han har rätt till enligt 4 kap. ExL ska åtgärderna bortses från vid bestämmande av ersättning. Ersättningen ska alltså grunda sig på det värde den aktuella fastigheten hade innan de värdehöjande åtgärderna genomfördes. Enligt andra stycket gäller samma sak när särskild rätt tas i anspråk. Exempel på åtgärder som en fastighetsägare kan ha vidtagit är att han kan ha lagt ner kostnader på fastigheten eller gjort juridiska transaktioner, exempelvis upplåtelser av nyttjanderätter mellan moder- och dotterbolag⁹⁴.

⁹⁴ Trafikverket, 2010

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

4 Skäl till ändring av ExL

Regeringen menar att skyddet för äganderätten, det så kallade egendomsskyddet, ska vara starkt. Skyddet bör, i större utsträckning än idag, återspeglas i den ersättning som utgår då mark tas i anspråk med tvång. När det gäller rätt till ersättning borde alltså fastighetsägarnas intresse att behålla marken väga tyngre än vad det gör idag. En fastighetsägare ska ha samma rätt till ersättning oberoende av om den exproprierande är en privat eller offentlig aktör. Vid bestämmande av ersättningen för mark som exproprieras bör större hänsyn tas till vad fastighetsägaren hade fått för pris för fastigheten vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. Genom att höja ersättningsnivån vid tvångsvis markavstående skulle egendomsskyddet stärkas. En stark äganderätt kan sägas stimulera handel och bidrar på så sätt till en stabil och fungerande marknadsekonomi.⁹⁵

Regeringen anser att fastighetsägarnas ställning bör stärkas samtidigt som utvecklingen av samhället måste kunna fortskrida utan negativa konsekvenser. Med andra ord kan det sägas att skyddet för äganderätt bör stärkas, genom höjning av ersättningsnivåerna, i den utsträckning det är möjligt utan att det medför att följden för samhällsutvecklingen blir negativ.⁹⁶

Samhället har sedan ersättningsreglerna fick sin nuvarande utformning i början av 1970-talet genomgått förändringar. När den nuvarande ExL utformades utfördes de flesta expropriationer och andra tvångsförfoganden av offentliga aktörer. Idag råder dock andra förhållanden. Flera av de statliga och kommunala verksamheter som fanns då bedrivs idag som bolag eller av privata aktörer. De flesta aktörer på marknaden idag är privata och därmed vinstdrivande. Det anses att ersättningsreglerna i ExL borde ändras så att de avspeglar förhållandet mellan parterna, det vill säga fastighetsägaren och exproprianden, som råder idag när expropriation eller andra tvångsförfoganden av mark sker. Eftersom många expropriationer idag utförs i syfte att göra vinst borde även det återspeglas i ersättningsreglerna.⁹⁷

Samhället har också genomgått en teknisk utveckling och speciellt området för elektronisk kommunikation som bedrivs av privata aktörer. Ett exempel är bredbandsnät som ständigt utvecklats och byggs ut. Den tekniska utvecklingen som skett i samhället medför också att privata aktörers behov av mark idag är större än vad det var då gällande lag utformades.⁹⁸

På 1970-talet hade bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet en annan inriktning än idag. Bostadspolitiken då innebar att staten utgav bostadssubventioner för att

⁹⁵ Lagrådsremiss s. 48-49

⁹⁶ Lagrådsremiss s. 51

⁹⁷ Lagrådsremiss s. 50-52

⁹⁸ Lagrådsremiss s. 51

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

minska boendekostnaderna. Det ledde i sin tur till att efterfrågan på obebyggd mark steg och risken för markvärdestegring ökade, vilket politikerna ville motverka eftersom det upplevdes som ett samhällsekonomiskt problem. Åtgärden för att motverka markvärdestegring var bland annat att införa den så kallade presumptionsregeln, se avsnitt 3.5. Idag utges inte några bostadssubventioner och därmed borde det heller inte finnas något skäl att motverka markvärdestegring genom att inte ersätta mark till dess rätta värde.⁹⁹

⁹⁹ SOU 2008:99 s. 233

5 Det aktuella förslaget genom lagstiftningsprocessen

5.1 Kommittédirektiv

Det har skett diskussioner om huruvida ersättningsreglerna i ExL uppfyller sitt syfte och om de ger fastighetsägarna en skälig ersättning. Därför tog regeringen den 20 december 2005 beslut om att utse en utredningsgrupp. Utredningen fick namnet Utredningen om expropriationsersättning, Ju 2005:17, med syfte att se över ersättningsreglerna i ExL. Utgångspunkten var att det i Sverige ska finnas ett starkt skydd för enskilt ägande.¹⁰⁰ Till en början fick utredningen kommittédirektiv, dir. 2005:147, som innebar att utreda hur reglerna tillämpas i praktiken, om de är lämpliga och leder till rimliga resultat. Uppdraget gick även ut på att ge förslag på ny lagtext om utredningsgruppen fann att det var behövligt. Ett delbetänkande skulle redovisas den 31 januari 2007 och slutbetänkandet den 31 juli 2007.¹⁰¹ Enligt det första tilläggsdirektivet, dir. 2007:16, ändrades tiden för redovisning av delbetänkandet till 1 maj 2007¹⁰². Det andra tilläggsdirektivet, dir. 2007:89, syftade till att precisera uppdraget. Bland annat skulle det undersökas hur väl ersättningen stämmer överens med marknadsvärdet, hur väl influens- och presumtionsregeln fungerar och om det vore rimligt att införa vinstfördelning mellan den exproprierande och fastighetsägaren.¹⁰³ Redovisningstiden för slutbetänkandet flyttades fram till den 30 april 2008¹⁰⁴. I det fjärde och sista tilläggsdirektivet, dir. 2008:8, ändrades tiden för redovisning ännu en gång, till den 1 november 2008¹⁰⁵.

5.2 Statens offentliga utredning

Delbetänkandet *Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser?*, SOU 2007:29, överlämnades i maj 2007. På grund av svårigheten av att få fram tillräckligt med konkret information om de faktiska förhållandena kunde utredningen inte komma fram till något fullständigt resultat av hur ersättningsreglerna tillämpas i praktiken. En del slutsatser gick dock att dra. Åren 1975 och 1985 handlade en förhållandevis stor mängd mål i fastighetsdomstolarna om ersättningskrav enligt ExL. Fram till år 2005 har de målen minskat kraftigt jämfört med andra målgrupper. Det är stor skillnad mellan hur det är idag och hur situationen var för drygt 30 år sedan vad gäller vilka parter som tar mark i anspråk. Då var nästan 80 procent offentliga aktörer, det vill säga statliga myndigheter, kommuner och landsting. Nu har det övergått till

¹⁰⁰ SOU 2008:99 s. 3-4

¹⁰¹ SOU 2008:99 s. 475-479

¹⁰² SOU 2008:99 s. 481

¹⁰³ SOU 2008:99 s. 483

¹⁰⁴ SOU 2008:99 s. 495

¹⁰⁵ SOU 2008:99 s. 497

att drygt 65 procent är privata aktörer med verksamhet som innebär ett visst vinstintresse. Utredning har även kommit fram till att när mark tas i anspråk sker det så ofta som i 95-99 procent av fallen frivilligt. Vidare uppskattade utredningen att ersättningen i de frivilliga fallen är 10-20 procent högre än vid fall som går till domstol. Det kan enligt utredningen bero på att de exproprierande tycker att det är värt en extra kostnad för att slippa gå till domstol och få dåligt rykte. Influensregeln och toleransavdraget bör ses över eftersom tillämpningen av reglerna är svår. En annan slutsats i delbetänkandet var att presumtionsregeln från vissa håll ansetts orättvis och behöver utredas.¹⁰⁶

Slutbetänkandet *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.*, SOU 2008:99, överlämnades i november 2008. Resultatet angav bland annat att marknadsvärdet även i framtiden ska vara grunden vid beräkning av ersättning vid ianspråktagande av mark och att ersättning ska betalas för övriga ekonomiska skador. Vidare ska fastighetsägarnas individuella värde ersättas med ett schablontillägg om 25 procent på marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen samt att en ändamålsrelaterad ersättning ska betalas när syftet i huvudsak är att bedriva verksamhet på marknadsmässiga villkor. Det handlar om en vinstdelning där skäligheten uppskattas. Utredningen föreslog också att presumtionsregeln upphävs, toleransavdraget vid negativ influens slopas och att hänsyn inte på något sätt ska tas till positiv influens. Det ansågs inte finnas någon anledning att lägga till en speciell regel om bevisbördan vid tvångsförvärv av mark utan nu gällande regler är väl fungerande.¹⁰⁷ Enligt utredningen beräknades lagen träda i kraft den 1 juli 2010.¹⁰⁸

5.3 Remissvar

Eftersom Vägverket är en myndighet som berörs av förslaget fick verket möjlighet att ge sina synpunkter på utredningens förslag. Sammanfattningsvis anser Vägverket att dagens regler fungerar väl och stödjer huvudsakligen inte förändringarna. Vägverket uppskattar att ungefär 75 procent av dess marklösenkostnader är ersättning som betalas för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning, som det ska göras ett påslag om 25 procent på om förslaget träder ikraft. Även övriga faktorer som till exempel ökade utredningskostnader på grund av att presumtionsregeln upphävs, att fastighetsägare inte kommer att vilja byta mark själva eftersom de då går miste om det 25-procentiga påslaget samt att fler kommer att yrka ersättning för små belopp eftersom toleransavdraget slopas medför ökade kostnader. Sammanlagt antar Vägverket en årlig ökning på 35-45 procent av ersättning som betalas för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning, vilket motsvarar 90-115 miljoner kronor.¹⁰⁹ Även andra instanser har uttalat sig i frågan men de yttrandena behandlas inte.

¹⁰⁶ SOU 2007:29 s. 135-142

¹⁰⁷ SOU 2008:99 s. 17-19

¹⁰⁸ SOU 2008:99 s. 34

¹⁰⁹ Skogö, 2009

5.4 Lagrådsremiss

Den 11 februari 2010 överlämnade regeringen remissen till Lagrådet¹¹⁰. Regeringens allmänna utgångspunkter var att skyddet för enskilt ägande bör stärkas och att försäljningen vid tvångsförvärv i större utsträckning bör efterlikna den fria marknaden¹¹¹. Regeringen ansåg att marknadsvärdet ska vara utgångspunkten vid beräkning av ersättning och att det inte behöver införas en regel om bevisbördan¹¹². Det föreslås att presumtionsregeln upphävs och att toleransavdraget tas bort samt att ett 25-procentigt tillägg beräknas på marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen. De nu nämnda förslagen överensstämmer i huvudsak med utredningens bedömning.¹¹³

Till skillnad från utredningen tyckte regeringen att regeln om positiv influens ska finnas kvar. Det innebär att både negativ och positiv influens i framtiden ska bedömas på samma sätt som idag, dock med skillnaden att toleransavdraget slopas.¹¹⁴ Förslaget om vinstdelning i fall som bedrivs på marknadsmässiga villkor har fått kritik från remissinstanser. Kritiken har bland annat innefattat åsikter om att förslaget inte är tillräckligt genomarbetat. Regeringen ansåg därför att frågan om vinstdelning ska utredas vidare.¹¹⁵ I SOU 2008:99 var förslaget att ett helt nytt 4 kap. i ExL skulle införas men det har i lagrådsremissen ändrats till att 4 kap. 3 § ExL upphävs, att 4 kap. 1-2 §§ ExL får ny lydelse samt att det inte sker någon förändring i 4 kap. 3a-5 §§ ExL¹¹⁶. Datumet för ikraftträdande av de nya ersättningsbestämmelserna flyttades fram till den 1 augusti 2010¹¹⁷.

5.5 Proposition

Efter att regeringen sett över lagrådets yttrande överlämnades proposition 2009/10:162 till riksdagen den 18 mars 2010¹¹⁸. Sammanlagt handlar det om ändringar i 19 lagar. Det finns inga stora skillnader mellan propositionen och lagrådsremissen, endast små revideringar. Regeringen har alltså följt Lagrådets förslag och föreslår dels att 4 kap. 3 § ExL upphör att gälla samt att 4 kap. 1-2 §§ ExL får nedan angivna lydelse. Den kursiva texten visar förändringarna. Det föreslås inte några ändringar i 4 kap. 3a-5 §§ ExL.¹¹⁹

¹¹⁰ Lagrådsremiss s. 1

¹¹¹ Lagrådsremiss s. 48

¹¹² Lagrådsremiss s. 54

¹¹³ Lagrådsremiss s. 58, 62 och 68

¹¹⁴ Lagrådsremiss s. 62

¹¹⁵ Lagrådsremiss s. 74

¹¹⁶ Lagrådsremiss s. 6

¹¹⁷ Lagrådsremiss s. 1

¹¹⁸ Prop. 2009/10:162 s. 1

¹¹⁹ Prop. 2009/10:162 s. 5-6

1 § För en fastighet som exproprieras i sin helhet *ska*, i den mån inte annat följer av vad som sägs nedan, löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde.

Exproprieras en del av en fastighet, *ska* intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen.

Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, *ska* även sådan skada ersättas.

Därutöver ska ytterligare löseskilling respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen. Detta gäller dock inte när expropriation sker för ändamål som avses i 2 kap. 7 §.

Expropriationsersättning *ska* inte betalas för mark eller annat utrymme som ingår i allmän väg och som enligt en detaljplan *ska* användas för en sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

Har den exproprierande åtagit sig att vidta åtgärd för att minska skada, *ska* hänsyn tas till det när *ersättningen enligt första stycket* bestäms, om åtagandet är sådant att det skäligen bör godtas av den ersättningsberättigade.

Exproprieras fastighet till vilken den exproprierande har nyttjanderätt eller servitutsrätt, *ska* vid bestämmande av fastighetens värde hänsyn *inte tas* till förbättring, vilken fastigheten *har* vunnit genom arbete eller kostnad, som den exproprierande eller föregående innehavare, vars rätt *har* övergått till denne, *lagt ned* på fastigheten utöver vad som ålegat honom.¹²⁰

Förslagets första stycke ser ut som nu gällande lag med undantaget att två *skall* ändras till *ska*. Det andra stycket är helt nytt och läggs in innan bestämmelserna om allmän väg. Det innebär att när en fastighet tas i anspråk *ska* ägaren få ett schablontillägg om ytterligare 25 procent av marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen. De 25 procenten *ska* ingå i löseskillingen respektive intrångsersättningen. Om förfarandet medför att en rättighet skapas, upphävs eller begränsas *ska* påslaget också göras. Påslaget görs dock inte på annan skada eller på ändamål som avses i 2 kap. 7 § ExL, det vill säga expropriation av fastighet i grov vanvård. Det betyder dock inte att ersättningen för annan skada blir mindre utan den *ska* vara samma som innan. De resterande styckena innehåller inga skillnader av betydelse utan endast språkändringar och förtydliganden.¹²¹

2 § Om det företag för vars genomförande *en* fastighet exproprieras *har* medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, *ska löseskillingen* bestämmas på

¹²⁰ Prop. 2009/10:162 s. 8-10

¹²¹ Prop. 2009/10:162 s. 93

grundval av det marknadsvärde *som* fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan *inte hade* förekommit. *Detta gäller dock endast om det är skäligt* med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden.

Om expropriationen avser en del av en fastighet, ska det som sägs i första stycket om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen.

Om en fastighet exproprieras enligt 2 kap. 11 §, ska denna paragraf tillämpas på värdestegring som beror på den åtgärd som utgör grund för expropriationen.

Om löseskillingen eller intrångsersättningen med tillämpning av första stycket bestäms med bortseende från värdeminskning, ska 1 § andra stycket inte tillämpas på den del av ersättningen som därmed tillkommer.¹²²

Första meningen i nuvarande 4 kap. 2 § 1 st. ExL innehåller lydelsen att ersättning ska betalas endast ”i den mån det finnes skäligt”. Det har gett upphov till toleransavdraget som innebär att fastighetsägaren måste tåla en viss skada. Förändringen innebär att ”i den mån” byts ut till ”om” och toleransavdraget försvinner därmed. Enligt andra stycket, nu rådande första stycket andra meningen, ska det inte heller göras något toleransavdrag vid expropriation av del av fastighet. Innebörden av nuvarande andra stycket finns i förslaget i tredje stycke. Det nya fjärde stycket innebär att det 25-procentiga påslaget i första paragrafen inte ska tillämpas på ersättning enligt andra paragrafen, som säger att ersättning kan utgå för negativ influens eller att avräkning på den totala ersättningen kan göras för positiv influens.¹²³

Nu gällande lag innebär att ersättning inte betalas ut för förväntningar om ändrad markanvändning enligt 4 kap. 3 § ExL. Eftersom att presumtionsregeln föreslås upphävas ska ersättning utgå för markens faktiska värde, vilket kan innefatta förväntningsvärden. Det måste därför utredas om sådana förväntningar har uppkommit genom expropriationsföretag, och är ersättningsgilla enligt influensregeln i andra paragrafen, eller om de uppkommit på annat sätt, och ersättning ska utgå enligt huvudregeln i första paragrafen med ett 25-procentigt påslag.¹²⁴

¹²² Prop. 2009/10:162 s. 94-95

¹²³ Prop. 2009/10:162 s. 94-96

¹²⁴ Prop. 2009/10:162 s. 94-96

Sammanfattningsvis är de föreslagna förändringar som kommer påverka Vägverket följande:

- Ett 25-procentigt schablonpåslag på marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen införs. Större hänsyn tas då till att fastighetsägaren tvingas avstå mark.
- Toleransavdraget i ExL och MB upphävs. Fastighetsägarna kommer då att få ersättning för hela skadan.
- Presumptionsregeln upphävs. Det innebär att ersättningen till fastighetsägaren kommer att i större utsträckning efterlikna marknadsvärdet på grund av att det inte kommer ske några avdrag för förväntningsvärden.

Bestämmelserna föreslås börja gälla den 1 augusti 2010¹²⁵.

Tillämpning av den föreslagna lydelsen av 4 kap. 1-2 §§ ExL

Hel fastighet

En ny väg dras genom en by som ligger ute på landsbygden. Till följd av det måste en fastighet som används för bostadsändamål lösas in i sin helhet. Den aktuella fastigheten samt liknande grannfastigheter var värda 1 000 000 kr innan det blev känt att vägen skulle dras i området. Marknadsvärdet på fastigheterna sjunker med 10 procent på grund av att beslut om att anlägga vägen tas, det vill säga en företagsskada. Vid värdetidpunkten är alltså värdet av fastigheterna 900 000 kr (1 000 000 kr – 0,10 * 1 000 000 kr). Företagsskadan bedöms inte vara orts- eller allmänvanlig och ersättning för skadan ska således utgå enligt 4 kap. 2 § ExL. Eftersom den aktuella fastigheten ska lösas in i sin helhet ska löseskilling utgå som motsvarar fastighetens marknadsvärde med ett 25-procentigt påslag. Den ersättning som utgår enligt 4 kap. 1 § ExL är 1 125 000 kr (900 000 kr + 0,25 * 900 000 kr). Företagsskadan i det här fallet är 100 000 kr (1 000 000 kr – 900 000 kr), det vill säga den negativa värdeinverkan som vägen har på de berörda fastigheterna. Den totala ersättningen för fastigheten som ska lösas in blir därmed 1 225 000 kr (1 125 000 kr + 100 000 kr). Inget toleransavdrag ska göras på företagsskadan.

Hade företagets influens istället ansetts vara orts- och/eller allmänvanlig samt av sådan art att den skäligen bör tålas hade

¹²⁵ Prop. 2009/10:162 s. 1

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

ingen ersättning för skadan utgått enligt 4 kap. 2 § ExL. Den totala ersättningen hade istället blivit 1 125 000 kr (900 000 kr + 0,25 * 900 000) för fastigheten som löses in i sin helhet.

Grannfastigheterna vars värde också minskar med 10 procent, men som inte tvingas till något markavstående, får väcka talan om ersättning enligt 32 kap. MB. Ersättning borde i de fallen utgå med 100 000 kr per fastighet.

Del av fastighet

En befintlig väg ska breddas, vilket kommer att påverka en småhusfastighet som redan innan stördes av vägen. Innan utbyggnaden av vägen var värdet på fastigheten 1 000 000 kr. På grund av att fastighetens areal minskar sjunker värdet med 50 000 kr. Eftersom vägen breddas kommer den belastas av mer trafik och bullernivån kommer således öka. Värdeinsänkningen till följd av företagets påverkan är 75 000 kr. Förutsett att störningen inte är orts- eller allmänvanlig blir ersättningen 75 000 kr enligt 4 kap. 2 § ExL. Den totala ersättningen som ska utgå till den berörda fastighetsägaren blir 137 500 kr (50 000 kr + 0,25 * 50 000 kr + 75 000 kr).

Kan störningen istället kategoriseras som orts- och/eller allmänvanlig samt att den skäligen bör tålas utgår ersättning endast för markavståndet, det vill säga 62 500 kr (50 000 kr + 0,25 * 50 000 kr)

Väglagen

Förändringarna i VägL föreslås enbart för att paragraferna hänvisar till ExL som förändras¹²⁶.

Miljöbalken

I MB föreslås det att toleransavdraget för miljöskada slopas. Det görs eftersom reglerna om miljöskada bör i så stor utsträckning som möjligt likna reglerna om företagsskada i 4 kap. 2 § ExL.¹²⁷

5.6 Riksdagens utskottsbetänkande och riksdagsbeslut

Carina Moberg, socialdemokrat i riksdagen, med flera lämnade den 7 april 2010 in en motion angående den aktuella propositionen. De avslår förslaget och menar att det behövs vidare utredning av ersättningsreglerna i ExL innan beslut fattas.¹²⁸

¹²⁶ Prop. 2009/10:162 s. 103-104

¹²⁷ Prop. 2009/10:162 s. 98

¹²⁸ Moberg, 2010

5.7 Övergångsbestämmelserna

Förslaget om hur övergången från nu gällande lag till den nya lagen ska formuleras bör egentligen placeras i varje författning ovan men för att få ett sammanhang presenteras de tillsammans:

Statens offentliga utredning

- *ExL* – 4 kap. i sin äldre lydelse gäller fortfarande för prövning av ersättningsanspråk som kommit in till domstol före ikraftträdandet och för överklagande av beslut som meddelats före samma tidpunkt¹²⁹.
- *VägL* – Har vägrätt erhållits före ikraftträdandet, gäller 55 och 56 §§ i sin äldre lydelse¹³⁰.
- *MB* – För talan om ersättning eller inlösen som väckts före ikraftträdandet och för överklagande av beslut eller dom som gjorts före samma tidpunkt, gäller 31 kap. 6 och 32 §§ samt 32 kap. 1 och 11 §§ i sin äldre lydelse¹³¹.

Lagrådsremissen

- *ExL* – Äldre föreskrifter gäller fortfarande för expropriationsersättningen, om tillståndet till expropriation har beviljats före ikraftträdandet.
Särskilda bestämmelser om hur expropriationslagens ersättningsbestämmelser övergångsvis ska gälla finns i följande lagar (de berörda lagarna räknas upp).¹³²
- *VägL* – Äldre föreskrifter gäller fortfarande för ersättningen, om talan om ersättning eller inlösen har väckts före ikraftträdandet. I ett sådant fall ska hänvisningarna till expropriationslagen (1972:719) avse den lagens lydelse vid utgången av juli 2010.¹³³
- *MB* – Även om ett skadefall har inträffat efter ikraftträdandet, gäller 32 kap. 1 § i dess äldre lydelse, om skadan är en följd av en störning som har upphört före ikraftträdandet.
I de fall som avses ovan ska hänvisningarna i 31 respektive 32 kap. till expropriationslagen (1972:719) avse den lagens lydelse vid utgången av juli 2010.¹³⁴

¹²⁹ SOU 2008:99 s. 34

¹³⁰ SOU 2008:99 s. 53

¹³¹ SOU 2008:99 s. 36

¹³² Lagrådsremiss s. 10

¹³³ Lagrådsremiss s. 19

¹³⁴ Lagrådsremiss s. 13

Propositionen

- *ExL* – Äldre föreskrifter gäller fortfarande för expropriationsersättningen, om tillståndet till expropriation har beviljats före ikraftträdandet.
Särskilda bestämmelser om hur expropriationslagens ersättningsbestämmelser övergångsvis ska gälla finns i följande lagar (uppräknig av lagarna med bland annat VägL och MB).¹³⁵
- *VägL* – Äldre föreskrifter gäller fortfarande för ersättningen, om talan om ersättning eller inlösen har väckts före ikraftträdandet. I ett sådant fall ska hänvisningarna till expropriationslagen (1972:719) avse den lagens lydelse vid utgången av juli 2010.¹³⁶
- *MB* – Även om ett skadefall har inträffat efter ikraftträdandet, gäller 32 kap. 1 § i dess äldre lydelse, om skadan är en följd av en störning som har upphört före ikraftträdandet.
I de fall som avses ovan ska hänvisningarna i 31 respektive 32 kap. till expropriationslagen (1972:719) avse den lagens lydelse vid utgången av juli 2010.¹³⁷

Utredningens förslag som presenteras i SOU 2008:99 innebär att de nya reglerna i *ExL* ska tillämpas om ”*prövning av ersättningsanspråk eller överklaganden kommit till domstol*” efter ikraftträdandet¹³⁸. Lagrådsremissen och propositionen har en annan lydelse och den avgörande tidpunkten bör enligt de föreskrifterna vara när ”*tillståndet till expropriation beviljats*”. Det vill säga om ett tillstånd beviljas innan den nya lagen träder ikraft ska de äldre bestämmelserna gälla och vice versa.^{139 140} Ett av regeringens argument till förändringen är att det är angeläget att det inte bör vara skillnad mellan de olika fastighetsägarna. Talan i domstol kan nämligen väckas vid olika tidpunkter och det kan då bli orättvist om en fastighetsägare går till domstol innan ikraftträdandet och en annan efter.¹⁴¹

När det gäller övergångsbestämmelserna i *VägL* är utredningens förslag att den äldre lydelsen ska gälla om ”*vägrätt har uppstått före ikraftträdandet*”¹⁴². Lagrådsremissen och propositionen skiljer sig även här från SOU 2008:99. Förslaget innebär att den avgörande tidpunkten för om de äldre eller nya reglerna ska tillämpas är när ”*talan*

¹³⁵ Prop. 2009/10:162 s. 10

¹³⁶ Prop. 2009/10:162 s. 18

¹³⁷ Prop. 2009/10:162 s. 13

¹³⁸ SOU 2008:99 s. 34

¹³⁹ Lagrådsremiss s. 10

¹⁴⁰ Prop. 2009/10:162 s. 10

¹⁴¹ Lagrådsremiss s. 83-84

¹⁴² SOU 2008:99 s. 53

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

om ersättning eller inlösen har väckts". Det betyder att om den äldre versionen av VägL gäller ska även ersättningen bestämmas utifrån den äldre versionen av ExL.¹⁴³
¹⁴⁴

¹⁴³ Lagrådsremiss s. 19

¹⁴⁴ Prop. 2009/10:162 s. 18

6 Vägverket

6.1 Uppdrag

Vid byggandet av allmänna vägar i Sverige tillämpas VägL¹⁴⁵. Staten är väghållare och Vägverket har hand om väghållningen för statens räkning. Det innebär att Vägverket är en statlig myndighet. Inom kommunen går det dock att besluta att kommunen ska vara väghållare istället för staten.¹⁴⁶ Med hjälp av tre huvuduppgifter ska Vägverket skapa möjlighet till bra förutsättningar för resor och transporter. Huvuduppgifterna är följande:¹⁴⁷

- *Sektorsuppgifter* som innebär att samarbeta och samordna insatser med olika sektorer i samhället. Vägverket har även bland annat det övergripande ansvaret för trafiksäkerheten samt att det ska ta initiativ till forskning för utvecklingen av vägtransportsystemet.
- *Myndighetsutövning* som till exempel innefattar att konstruera regler som anger hur vägar ska byggas. Vägverket har också ansvaret för att bestämmelserna följs. Vidare ska verket pröva arbetsplaner som visar vägens sträckning och utseende.
- *Statlig väghållning* i form av att planera, bygga samt sköta drift och underhåll av de statliga vägarna. Vägverket ska också ha tillsyn över kommunernas väghållning.

6.2 Arbetsprocess

När Vägverket ska bygga vägar måste det bland annat följa reglerna i VägL. Processen går till enligt nedanstående delar.¹⁴⁸

Förstudie

Arbetet börjar med att utreda om det överhuvudtaget finns behov av någon ny väg. Går det att använda andra transportmedel eller effektivisera befintligt system genom till exempel hastighetsanpassning? Om det inte är tillräckligt kanske problemet kan lösas genom en mindre ombyggnation. Till slut blir resultatet eventuellt att en ny väg behövs. Efter samråd med berörda parter och allmänheten är det Vägverket som tar ställning till huruvida projektet ska fortgå. Det är inte möjligt att överklaga ställningstagandet.

Vägutredning

En vägkorridor tas fram genom att studera och analysera olika alternativ till sträckning och utformning av vägen. Det ska fortfarande finnas med ett nollalternativ som innebär att det inte sker någon byggnation alls. Störst vikt läggs vid de allmänna

¹⁴⁵ 1 § VägL

¹⁴⁶ 5-6 §§ VägL

¹⁴⁷ Vägverket, 2010b

¹⁴⁸ Vägverket, 2010c

intressena och enskilda intressen berörs först längre fram i processen. Arbetet med vägutredningen innebär precis som förstudien samråd med berörda parter och allmänheten. Vidare ska bland annat en miljökonsekvensbeskrivning tas fram samt vägens framtida trafiksäkerhet och tillgänglighet uppskattas. Länsstyrelsen godkänner sedan miljökonsekvensbeskrivningen och utredningen ställs ut. Vägverkets ställningstagande efter utställningen går inte att överklaga. I en del större projekt krävs även tillstånd från regeringen. Om det inte finns några alternativ till vägsträckning behövs inte vägutredningen och arbetsplanen kan göras direkt efter förstudien.

Arbetsplan

Inom vägkorridoren väljs nu den lämpligaste vägsträckningen genom att utföra diverse mätningar och undersökningar. Även i det här skedet hålls samråd med bland annat myndigheter och markägare. Markägarna har också möjlighet att framföra åsikter och förslag vid markägarsammanträden. Arbetsplanen ska innehålla kostnadsberäkningar, vilken mark och vilka utrymmen som behövs, berörda fastighetsägare samt ta upp frågor om bland annat trafiksäkerhet och ekologi. När arbetet är klart och arbetsplanen ställts ut kan Vägverket fastställa den. I fall när Länsstyrelsen och Vägverket har skilda ställningstaganden måste dock regeringen fatta det avgörande beslutet. Först när arbetsplanen är fastställd har fastighetsägare möjlighet att överklaga. Vägverket måste vid ett överklagande skicka arbetsplanen till regeringen som bestämmer fortsättningen. När planen har vunnit laga kraft har Vägverket tillstånd att bygga och kan med vägrätt ta marken i anspråk. Ersättningen till fastighetsägaren behöver inte bestämmas före byggstart. Förhandlingen om ersättningen beskrivs i avsnitt 6.3.

Bygghandling

I bygghandlingen finns en mer detaljerad och utförlig konstruktionsmässig beskrivning av hur vägen ska byggas. Den fungerar som underlag för byggprocessen och innehåller bland annat riskanalyser, fastighetsbesiktningar och planer för brunnar och grundvatten.

Byggskede

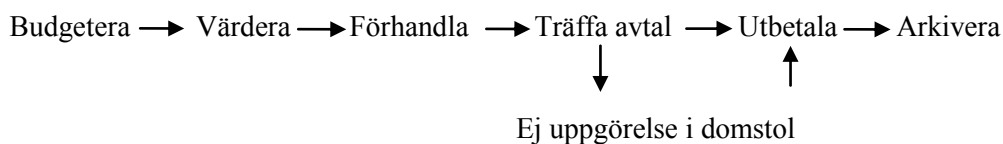
Vägen byggs och mindre justeringar inom ramen för arbetsplanen görs eventuellt. Som väghållare slutar inte arbetet för Vägverket efter byggskedet utan det står också för drift och underhåll av vägen.

6.3 Marklösenprocessen

Som tidigare nämnts har Vägverket rätt till marken när arbetsplanen vunnit laga kraft. Det kan då ta marken i anspråk med vägrätt och är skyldig att betala ersättning. På Vägverket är marklösarna ansvariga för hela marklösenprocessen, vilken beskrivs nedan och åskådliggörs i figur 6.1:¹⁴⁹

¹⁴⁹ Trafikverket, 2010

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen



Figur 6.1 Marklösenprocessen¹⁵⁰.

Budget

I budgeten för varje vägprojekt finns en viss summa, budgeterad av markförhandlaren, avsatt till marklösenkostnader.

Värdering

Efter budgeteringen görs en värdering som ligger till grund för förhandlingen. Vägverket har inget vinstintresse och gällande ersättningsregler utgör grunden för värderingen, som innebär att ett sannolikt värde på fastighetsägarens förlust tas fram. Mer utförligt om värderingen finns i avsnitt 3.3.5. Som statlig myndighet kan inte Vägverket dela ut för hög ersättning utan har ett ansvar att hushålla med de budgeterade pengarna, eftersom det är samhällets/skattebetalarnas pengar.

Förhandling

Nästa steg i processen är förhandling med fastighetsägarna. Syftet med förhandlingarna är att nå en frivillig överenskommelse om ersättningsbeloppet och slippa gå till domstol. Vägverket försöker så långt som möjligt undvika att ersättningsfrågan avgörs i domstol för att slippa rättegångskostnader eller få dåligt rykte. Fastighetsägarna kan också tjäna på en frivillig överenskommelse då kompensationsåtgärder möjligen utförs och eventuellt lite högre ersättning utgår än den domstolen skulle utdöma. Vägverket betalar dock inte ut något allmänt påslag för att slippa domstolskostnader. Det är viktigt att alla fastighetsägare behandlas lika och att argumenten från Vägverket kan motiveras väl och bygger på objektiv fakta. I många fall finns det tydliga och genomarbetade värderingar som är svåra att frångå vid förhandlingen. Ett exempel är normer som har tagits fram, se avsnitt 3.3.5. Fastighetsägarna kan använda sig av ombud vid förhandlingen och Vägverket står då för skäliga ombudskostnader. Om ersättningen inte kan bestämmas genom en frivillig överenskommelse avgörs frågan i domstol, se nedan.

Avtal

Om markförhandlaren lyckas komma överens med fastighetsägaren om ersättningen träffas ett vägrättsavtal. Vägverket strävar efter skriftliga avtal men eftersom vanliga avtalsregler tillämpas är även muntliga avtal giltiga. I så fall bör överenskommelsen dokumenteras med en diarieförd tjänsteanteckning. Avtalet delas upp i olika ersättningsposter där en post kan vara markvärdet och en annan post köp av rörelse. De olika ersättningsposterna går igenom och presenteras utförligare i bilaga 1.

¹⁵⁰ Trafikverket, 2010

Uppgörelse i domstol

Vägverket har alltid rätt att ta marken i anspråk när arbetsplanen vunnit laga kraft. Fastighetsägarna kan dock stämma Vägverket om de inte kommer överens om ersättningsbeloppet. Första instans är *fastighetsdomstolen* och sedan följer *hovrätt* och *Högsta domstolen*. Vägverket står för alla rättegångskostnader i fastighetsdomstolen och även i de högre instanserna om verket själv överklagar. Om fastighetsägaren för målet vidare står han för sina kostnader vid förlust men om han vinner står Vägverket för rättegångskostnaderna. Kostnader för ombud kan ingå i rättegångskostnaderna om arbetet är utfört efter att marken togs i anspråk med vägrätt. Vägverket vill normalt inte stämma en fastighetsägare men det finns tre huvudskäl när det bör göras. Nummer ett är om det finns olika uppfattningar om en juridisk- eller ersättningsrättslig tolkning och syftet är att förbättra rättspraxis. Det andra skälet är om det finns förhållandevis stor osäkerhet i bedömningen av värdet och det rör sig om stora belopp. Den tredje anledningen är om det anses anständigt att låta domstolen avgöra ersättningen. Exempelvis kan parternas ersättningsanspråk ligga långt ifrån varandra eller en fastighetsägare blivit avhyst från sin bostad. I så många som 95-99 procent av de fall som hade kunnat gå till domstol sker dock frivilliga överenskommelser¹⁵¹. Om en överenskommelse inte nås och det inte finns skäl för Vägverket att stämma fastighetsägaren och fastighetsägaren inte heller stämmer kan Vägverket skicka en check med pengarna som fastighetsägaren kan välja att hämta ut eller inte¹⁵². Skulle han välja att lösa in checken har han därmed accepterat ersättningens storlek.

Utbetalning och arkivering

När det är klart hur stor ersättningen blir ska Vägverket betala ut beloppet samt arkivera handlingarna.

¹⁵¹ SOU 2008:99 s. 197

¹⁵² Björk, 2010

7 Utredning av vägrättsavtal

För att undersöka hur Vägverket beräknat ersättning fram till idag har vi studerat 43 vägrättsavtal i fyra projekt. Ersättning har utgått till både fastighetsägare och arrendatorer, som fortsättningsvis inkluderas i begreppet fastighetsägare. Undersökningen gick bland annat ut på att ta reda på *vad* det betalats ut ersättning för genom att kategorisera det totala ersättningsbeloppet i varje avtal i olika poster. Resultatet av undersökningen gav oss inblick i hur Vägverket beräknar ersättning vid markintrång. Vägprojekten som använts som underlag för studien är av olika typ och behandlar nybyggnation av trafikplats inklusive nybyggnation av tillhörande motorväg, nybyggnation av trafikplats, nybyggnation av allmän väg samt breddning av befintlig väg. Varje projekt presenteras närmare i avsnitt 7.2. För en mer utförlig beskrivning av vilka ersättningar som utgått i respektive projekt presenteras tabeller i bilaga 2. Det bör tilläggas att vissa av vägrättsavtalen i de fyra projekten inte hade någon bifogad specifikation av ersättningsbeloppet, där det kan utläsas vad ersättningen utgått för, och har därmed inte använts i undersökningen. Studien av vägrättsavtalen har genomförts med hjälp av markförhandlare på Vägverket.

Ersättning som Vägverket betalar ut kan, enligt dess mall utifrån nu gällande lag, kategoriseras i fyra huvudgrupper, vilka är *köp*, *marknadsvärdeminskning*, *annan skada* samt *ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada*. Under varje huvudgrupp finns sedan olika ersättningsposter, och de presenteras och förklaras enligt Vägverkets mall i bilaga 1. Vägverkets mall för uppdelning av ersättningsposter har använts för att dels få en uppfattning om i vilka poster ersättningen utgått och dels för att klargöra hur stor andel av total utbetald ersättning som utgått för varje huvudgrupp i respektive projekt.

Genom att undersöka specifikationerna i vägrättsavtalen har vi kategoriserat ersättningen i olika ersättningsposter. De flesta av avtalen följer till största del Vägverkets mall vid bestämmande av ersättning. I vissa av vägrättsavtalen är dock inte en del av ersättningen specificerad under en bestämd post eftersom skadan inte går att kategorisera under befintliga poster. I de fall har vi skapat ersättningsposten *övrigt* och lagt till i Vägverkets mall i tre av huvudgrupperna, *marknadsvärdeminskning*, *annan skada* samt *ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada*. Den del av ersättningen vi kategoriserat som *övrigt* är ersättning som inte varit möjlig att klassificera i befintliga ersättningsposter. Det var tydligt i avtalen under vilken huvudgrupp beloppen hörde hemma och därför påverkar åtgärden inte resultatet av undersökningen.

7.1 Vägrättsavtal

Ett vägrättsavtal upprättas mellan berörd fastighetsägare och Vägverket då mark tas i anspråk. Som tidigare nämnts är ett vägrättsavtal en frivillig överenskommelse om vilken ersättning som ska utgå, och om parterna inte kommer överens får frågan lösas i domstol. I avtalet anges för vilken fastighet/fastigheter det gäller och vilken den

nuvarande fastighetsägaren är. Fastighetsägaren skriver på att han upplåter den mark som behövs för det aktuella vägföretaget och vägträttsavtalet kan därmed betraktas som en frivillig överenskommelse. Ersättningens storlek och tidpunkt för utbetalningen regleras också i avtalet. Fastighetsägaren förbinder sig dessutom till att göra förbehåll om vägträttsavtalet vid en eventuell överlåtelse av fastigheten. Beroende på vilka omständigheter som råder för en fastighet kan även andra företeelser komma att regleras, till exempel att Vägverket har rätt att avverka skog. Värderingen som ligger till grund för ersättningsbeloppet bifogas ofta till avtalet liksom en specifikation av ersättningsbeloppet, som visar i vilka poster som ersättningen utgått. I de fall då ersättningsbeloppet frångår värderingen upprättas ett förhandlings-PM, en revision av värderingsunderlaget, som läggs till avtalet.

7.2 Vägprojekten

De vägprojekt vi studerat avtal från är av sådan art som är vanligt förekommande för Vägverket, vilket betyder att ersättningen som utgått i respektive projekt har bestämts på ett sätt som inte avviker från hur verket ”normalt” beräknar ersättning.

Bromölla

Projektet omfattade nybyggnation av trafikplats Bromölla inklusive nybyggnation av väg E22 vid Bromölla. Avtalen slöts år 1998-1999. Det var mest åkermark och skogsmark som togs i anspråk.¹⁵³

Kristianstad

Önnestad ligger längs väg 21 mellan Hässleholm och Kristianstad. Två plankorsningar byggdes om till en planskild korsning och en ny trafikplats skapades. Mestadels var det skogsmark som togs i anspråk men även en del åker- och tomtmark. År 2009 slöts avtalen.¹⁵⁴

Höganäs

I Viken i Höganäs kommun går den gamla vägen relativt nära kusten och genom samhället. Projektet innebar att en ny allmän väg anlades längre från kusten och därmed även utanför befintlig tätort. Den nya vägen utgör en del av direktförbindelsen mellan Höganäs och Helsingborg. I samband med nybyggnationen utförde Vägverket även anpassningsarbeten som dränering av intilliggande åkermark och uppsättning av vägskyltar med mera. Under år 2008-2009 slöts avtalen. Marken som togs i anspråk utgjordes till största del av åkermark och tomtmark.¹⁵⁵

Ängelholm

En ny gång- och cykelväg byggdes längs den befintliga vägen 1793 mellan Rebbelberga och Munka Ljungby. Det innebar därför endast en breddning av befintlig

¹⁵³ Trafikverkets arkiv, 1999

¹⁵⁴ Trafikverkets arkiv, 2009b

¹⁵⁵ Trafikverkets arkiv, 2009a

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

väg och inte en ny vägsträckning. Den ianspråktaga marken var mest åkermark och utöver det lite tomtmark. Avtal om ersättning slöts år 2008.¹⁵⁶

7.3 Resultat

Delsumman för varje huvudgrupp samt den totala ersättning som betalats ut i respektive projekt har beräknats, se bilaga 2. För att tydligare kunna se hur stor del av den totala ersättning som utgått för varje huvudgrupp i respektive projekt redovisas den procentuella fördelningen av ersättningen i tabell 7.1. All ersättning förutom ersättning som betalats för annan skada utgör i genomsnitt 81 procent av den totala ersättningen. Den siffran kan jämföras med Vägverkets uppskattade siffra på 75 procent som presenteras i avsnitt 5.3. Kostnaden i kronor är inte så intressant eftersom den skiljer sig mycket åt i de fyra projekten på grund av att alla avtal inte har använts, att projekten är av olika karaktär samt att markkostnaderna varierar beroende på vilket typ av mark som tas i anspråk och var i Sverige den är belägen. Eftersom marklösenkostnaderna och de totala väginvesteringskostnaderna förhåller sig helt olika till varandra beroende på vägprojektens karaktär är en jämförelse av dem inte av intresse.

Projekt	Bromölla	Kristianstad	Höganäs	Ängelholm
Köp	1 %	48 %	3 %	0 %
Marknadsvärdeminskning	44 %	30 %	68 %	72 %
Annan skada	27 %	20 %	14 %	16 %
Både marknadsvärdeminskning och annan skada	28 %	2 %	15 %	12 %
Summa	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabell 7.1 Procentuell fördelning av ersättningen mellan huvudgrupperna enligt dagens mall.

Siffrorna i tabell 7.1 visar att största delen av den ersättning som Vägverket betalat ut i respektive projekt har utgått som köp eller marknadsvärdeminskning. Det är alltså ersättning som avser marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen av den mark som Vägverket tagit i anspråk. I projektet i Kristianstad var det del av skogsfastigheter som togs i anspråk, därav var Vägverket tvungen att lösa in skogen och ersättning utgick som köp av rotpost. I de övriga projekten var det mestadels åker- och tomtmark som togs i anspråk och ersättning utgick således för marknadsvärdeminskning. Som nämnts i avsnitt 3.3.4 avser ersättning för annan skada att täcka upp differensen mellan total ersättningsgill skada och löseskilling/intångsersättning, den så kallade restskadan. I de flesta fall har fastigheterna som behandlas i vägrättsavtalen fått ersättning för annan skada, eftersom ersättning i form av köp/marknadsvärdeminskning inte täckt upp totalskadan. Ersättning som avser både

¹⁵⁶ Trafikverkets arkiv, 2008

marknadsvärdeminskning och annan skada syftar till att ersätta fastighetsägaren för skada som drabbar denne på grund av att restfastigheten blir sämre. Det handlar i de flesta fall om jordbruksfastigheter där någon form av verksamhet bedrivs. I projektet i Kristianstad berördes som tidigare nämnts skogsfastigheter och därför är det en liten andel av den totala ersättningen som utgått för skada som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada. I de övriga projekten har ersättning mestadels utgått till jordbruks- och småhusfastigheter och därför har en större del av ersättningen utgått för skada till följd av både marknadsvärdeminskning och annan skada.

När vägrättsavtalen granskats har vi observerat att det endast i ett fall utgått ersättning för sänkt marknadsvärde på grund av immissioner. I det specifika finns det inget som tyder på att något toleransavdrag gjorts. Viktigt att poängtera är att det inte betyder att det ersättningsbelopp som betalats ut inte motsvarar marknadsvärde/marknadsvärdeminskningen, utan endast att det inte delats upp på olika ersättningsposter. I de flesta av de undersökta avtalen har ersättning för marknadsvärdeminskningen utgått i posterna ianspråktagen mark. Vad vi också observerat är att ersättning för förväntningsvärde utgått i två fall. I avsnitt 3.5.2 klargjordes det att förväntningsvärden inte ska ersättas enligt 4 kap. 3 § ExL. I de två fall som ersättning utgått för förväntningsvärde har Vägverket ansett att det varit skäligt under rådande förhållanden och det hade även stöd från kommunen¹⁵⁷.

¹⁵⁷ Blixt, 2010

8 Applicering av lagförslaget

Syftet med appliceringen är att se hur Vägverket påverkas av de föreslagna förändringarna av expropriationslagen, om förändringarna träder ikraft. En lättöverskådlig punktlista av förändringarna finns i avsnitt 5.5. Som tidigare nämnts använder Vägverket en mall för att kategorisera ersättningen i olika poster.

För att vara förberedda på en eventuell ny lagstiftning har Vägverket utformat en ny mall, se bilaga 3. För att det inte ska uppstå en orättvis situation mellan fastighetsägare lägger Vägverket in en klausul i alla avtal som sluts från och med att proposition 2009/10:162 kom och fram till att förändringarna eventuellt träder ikraft som säger att fastighetsägaren får 25 procent påslag på ersättning som avser marknadsvärde/marknadsvärdeminskning om lagförslaget träder ikraft. Anledningen är att fastighetsägarna som har kunskap om lagförslaget annars kanske vägrar att göra upp med Vägverket innan förändringarna börjar gälla och dyrbar tid i vägprojekt går förlorad. En annan anledning är att Vägverket vill förhindra att orättvisa uppkommer mellan grannar.¹⁵⁸ Klausulen lyder:

”I det fall lagändringarna, med föreslagna övergångsregler, enligt regeringens proposition 2009/10:162 träder ikraft innebärande ett procentpåslag på intrångsersättningen, skall ytterligare ersättning utbetalas som motsvarar 25 procent av utbetald intrångsersättning. Procentpåslaget görs enbart på intrångsersättningen, det vill säga ej på annan ersättning.”¹⁵⁹

Dagens mall har först jämförts med den nya mallen och olikheterna urskiljts. Därefter har resultatet av undersökningen av vägrättsavtalen i avsnitt 7.3 överförs till den nya mallen och kostnaderna innan lagförändringarna jämförts med kostnaderna efter. Till slut har en kostnadsökning för varje projekt beräknats.

8.1 Jämförelse av mallarna

Dagens mall och den nya mallen finns att skåda i bilaga 3. För att lätt se skillnaderna mellan mallarna finns kolumnen förändringar. Det som är viktigt om förslaget träder ikraft är att skilja på vilka poster det ska respektive inte ska göras ett 25-procentigt påslag på. Eftersom posterna i dagens mall inte är uppdelade efter paragrafer och påslaget endast ska göras på de poster som innebär ersättning av marknadsvärde/marknadsvärdeminskning enligt 4 kap. 1 § ExL har Vägverket gjort en omfördelning. Huvudgrupperna *köp* och *marknadsvärdeminskning* har slagits ihop till en huvudgrupp med namnet *löseskilling/intrångsersättning*. Alla poster i gruppen ska ersättas med ett påslag om 25 procent. De poster som tidigare låg under *köp* och *marknadsvärdeminskning* men inte kan hänföras till 4 kap. 1 § ExL har blivit flyttade

¹⁵⁸ Blixt, 2010

¹⁵⁹ Trafikverket, 2010

till andra huvudgrupper. Posterna i huvudgruppen *annan ersättning* ska det inte göras något påslag på. På samtliga poster under *ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada* görs det ett 25-procentigt påslag eftersom det är svårt att särskilja vad som avser annan skada respektive marknadsvärdeminskning. Huvudgruppen *övrigt* innehåller några specifika poster som inte passar in någon annanstans. Sammanfattningsvis innebär den nya mallen att ersättning ska bestämmas enligt följande:

- löseskilling och intrångsersättning – 25 procent påslag
- annan skada – inget påslag
- både marknadsvärdeminskning och annan skada – 25 procent påslag
- övrigt – inget påslag

Toleransavdraget ska enligt dagens regler göras på ersättning som utgår enligt 4 kap. 2 § ExL. Posten immissionsskador går att hänföra till den paragrafen och har flyttats från huvudgruppen *marknadsvärdeminskning* till *övrigt*. Orsaken är att den posten inte ska beblandas med posterna som det ska göras ett 25-procentigt påslag på. Det finns redan i dagens mall en post som avser ersättning för förväntningsvärden under huvudgruppen *marknadsvärdeminskning* och den har inte flyttats.

8.2 Överföring mellan mallarna

Resultatet efter att vi lagt till, tagit bort och flyttat alla utbetalda ersättningssummor från den gamla mallen till den nya finns nedan i tabell 8.1. Det är inte så stora skillnader mellan den tabellen och tabell 7.1, i avsnitt 7.3, som visar resultatet av fördelningen av ersättningskostnaderna enligt dagens mall. De poster det ska göras ett 25-procentigt påslag på utgör i den nya mallen i genomsnitt 83 procent av total ersättning, det vill säga två procentenheter mer än genomsnittet med dagens mall. I Höganäs- och Ängelholmsprojekten finns det inga skillnader av betydelse utan de enda förändringarna är att grupperna *köp* och *marknadsvärdeminskning* slagits ihop till *löseskilling/intrångsersättning*. För projektet i Bromölla ser det ut som att posten om en procent under gruppen *köp* är flyttad till *övrigt*. Så är det dock inte utan det är ersättning som utgått för immissionsskador som i dagens mall är kategoriserad under *marknadsvärdeminskning* som är flyttad till *övrigt*. I Kristianstad- och Bromölla projekten har det utgått ersättning för förtidig avverkning som i dagens mall ligger under *annan skada* men blivit flyttad till *både marknadsvärdeminskning och annan skada*, därav har andelen ersättning för marknadsvärdeminskning ökat från 81 till 83 procent. I avsnitt 7.3 jämförde vi vår beräknade siffra på 81 procent med Vägverkets uppskattade siffra på 75 procent men mer korrekt är att jämföra 83 procent med de 75 procenten eftersom vår åsikt är att den nya mallen är mer genomarbetad än den nuvarande avseende uppdelningen av skador enligt 4 kap. ExL.

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Projekt	Bromölla	Kristianstad	Höganäs	Ängelholm
Löseskilling/intrångsersättning	44 %	78 %	71 %	72 %
Annan skada	25 %	12 %	14 %	16 %
Både marknadsvärde- minskning och annan skada	30 %	10 %	15 %	12 %
Övrigt	1 %	0 %	0 %	0 %
Summa	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabell 8.1 Procentuell fördelning av ersättningen mellan huvudgrupperna enligt den nya mallen, utan påslag.

8.3 Resultat

När väl alla ersättningsposter var på rätt plats i den nya mallen var det dags att applicera de tre föreslagna delförändringarna. Det 25-procentiga påslaget adderades på alla belopp i grupperna *löseskilling/intrångsersättning* samt *både marknadsvärdeminskning och annan skada*. Eftersom inget tyder på att Vägverket gjort något toleransavdrag i de studerade projekten applicerade vi inte förslaget om bortagandet av toleransavdraget. Av avtalen kunde vi inte utläsa om det funnits förväntningsvärden som inte ersatts. På grund av det gick det inte att applicera förslaget om att presumtionsregeln ska upphävas. Resultatet blir därför att endast en av de tre delförändringarna har applicerats, det vill säga påslaget om 25 procent. I tabell 8.2 presenteras den procentuella fördelningen mellan posterna efter att påslaget gjorts. Givetvis motsvarar den totala ersättningen, summan på 100 procent, inte samma belopp i tabell 8.1 och tabell 8.2 eftersom ett påslag har gjorts i tabell 8.2. Tabell 8.3 presenterar kostnadsökningen för varje projekt som i genomsnitt är 21 procent.

Projekt	Bromölla	Kristianstad	Höganäs	Ängelholm
Löseskilling/intrångsersättning	47 %	80 %	73 %	74 %
Annan ersättning	21 %	10 %	11 %	13 %
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada	31 %	10 %	16 %	13 %
Övrigt	1 %	0 %	0 %	0 %
Summa	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabell 8.2 Procentuell fördelning av ersättningen mellan huvudgrupperna enligt den nya mallen, med det 25-procentiga påslaget.

Projekt	Bromölla	Kristianstad	Höganäs	Ängelholm
Kostnadsökning	18 %	22 %	22 %	21 %

Tabell 8.3 Kostnadsökningen efter att det 25-procentiga påslaget är applicerat.

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

9 Diskussion

Utredning av vägrättsavtal

Vid en första anblick kanske det kan uppfattas som att det finns en stor osäkerhet i undersökningen eftersom vi bara har studerat fyra olika fall. Sammanlagt har dock 43 avtal använts och enligt Vägverket är avtalen väldigt typiska och speglar på ett bra sätt hur ersättningen normalt bestäms. För ett ännu mer trovärdigt resultat hade givetvis fler avtal kunnat användas men det har inte ansetts nödvändigt på grund av det homogena resultat som presenteras i tabell 8.3 i avsnitt 8.3.

Innan vi började studera avtalen var vår uppfattning att det skulle vara tydligt enligt vilken paragraf ersättning utgått eftersom det är bilden vi fått tidigare under vår civilingenjörsutbildning. Även om Vägverkets mall innehåller många olika ersättningsposter under olika huvudgrupper är det inte självklart vilken paragraf i 4 kap. ExL som tillämpas i de olika fallen. Det är framförallt under grupperna *köp* och *marknadsvärdeminskning* som det vore intressant att dela upp ersättningen enligt 4 kap. 1-2 §§ ExL, eftersom ett toleransavdrag bör göras på ersättning som utgår enligt influensregeln i andra paragrafen. Endast i ett av avtalen vi granskat har det utgått ersättning för immissionsskador, vilka ersätts enligt andra paragrafen. Det är intressant eftersom det i andra fall utgick ersättning för byggnation av bullerplank som borde vara en följd av en immissionsskada. Vår uppfattning är att Vägverket istället gör en samlad bedömning av marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen. Det kan bero på att det är svårt att värdera exakt vilka störningar som beror på vad. Även ersättningen som utgått för förväntningsvärden, som enligt lag inte ska ersättas, samt att inget toleransavdrag upptäckts vid vår granskning av vägrättsavtal styrker att Vägverket gör en generös uppskattning av marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen i varje enskilt fall.

Applicering av lagförslaget

Jämförelsen mellan Vägverkets mall för utbetalning av ersättning som gäller idag och den nya mallen som börjar gälla om lagförändringarna träder i kraft visar inte några oväntade resultat. Förflyttningen av en del poster är nödvändig för att kunna skilja på när det ska göras ett 25-procentigt påslag och inte. Det kan tyckas fel att påslaget ska adderas på alla poster i huvudgruppen som innefattar ersättning för både marknadsvärdeminskning och annan skada. Posterna i gruppen är dock mycket svåra att dela upp och kan enligt oss, och även Vägverket, snarare klassificeras som marknadsvärdeminskning än som annan skada, eftersom skadorna drabbar restfastigheten. Vi tycker också att det finns poster under den nya gruppen *löseskilling/intrångsersättning* som kan ersättas antingen enligt 4 kap. 1 eller 2 §§ ExL. Ett exempel är *förlorad bygggrätt* som antingen kan bero på att del av marken tas i anspråk och det inte längre är tillåtet att uppföra byggnad på den minskade arealen, som ersätts enligt första paragrafen och då med ett 25-procentigt påslag, eller att trafiken är så tung att tillståndet minskas eller försvinner, som ersätts enligt andra paragrafen utan påslag. När det gäller posten *minskning av fastighetens jaktvärde* har

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Vägverket i den nya mallen skiljt på skador enligt paragraferna, antagligen för att det är lättare än vid *förlorad byggrätt*. Det är bra att Vägverket har en mall men vi anser att markförhandlarna, för att slippa betala ett påslag om 25 procent för skador som inte nödvändigtvis måste ersättas enligt 4 kap. 1 § ExL, kan vara ännu noggrannare med uppdelningen enligt paragraferna.

Om Vägverket i framtiden följer den nya mallen och inte delar upp noggrannare mellan paragraferna är det enligt vår bedömning 83 procent, se tabell 8.1 i avsnitt 8.2, av den totala ersättningen som det ska göras ett 25-procentigt påslag på. Det kan tyckas märkligt att andelen ersättning för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning är högre i den nya mallen än i den nuvarande, där den är 81 procent. Den nya mallen som är framtagen av Vägverket borde istället vara utformad för att minska andelen ersättning för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning och på så sätt minimera dess kostnadsökning. Vi tror dock att den procentuella skillnaden beror på att Vägverket varit noggrannare med att dela upp skadorna enligt paragraferna i 4 kap. ExL vid upprättandet av den nya mallen än vid upprättandet av dagens mall. Det kan bero på att avsikten med dagens mall endast är att vara ett hjälpmedel för Vägverket att hålla koll på vad ersättning utgår för. Vilka ersättningsposter som tillhör respektive huvudgrupp har ingen betydelse för en fastighetsägare eftersom han enligt dagens ersättningsregler blir ersatt för skadans faktiska värde. Om lagförslaget träder ikraft ska det göras ett 25-procentigt påslag på ersättning som utgår enligt två av huvudgrupperna och därför får indelningen av ersättningsposter större betydelse.

Genom att applicera det 25-procentiga påslaget på ersättning som avser marknadsvärde/marknadsvärdeminskning har vi kommit fram till att det delförslaget leder till en ökning på 21 procent för Vägverkets marklösenkostnader. Vägverket menar att delförslaget kommer att innebära att fastighetsägare inte kommer att vilja byta mark sinsemellan vid omarrondering eftersom de då går miste om det 25-procentiga påslaget som de får om Vägverket går in och köper marken. Vi håller med Vägverket i frågan och anser att en ytterligare kostnadsökning uppstår.

Som tidigare nämnts applicerade vi inte delförslaget att toleransavdraget tas bort eftersom inget i avtalen tyder på att något toleransavdrag gjorts. Vår uppfattning efter att ha studerat vägrättsavtal och samtalat med markförhandlarna på Vägverket är därför att det inte görs något toleransavdrag på skador enligt 4 kap. 2 § ExL. Därför tror vi att borttagandet av toleransavdraget inte kommer att påverka Vägverket i någon större utsträckning. Visserligen tror Vägverket att fler fastighetsägare kommer att börja yrka ersättning för små skador men vi håller inte med om att det skulle medföra någon betydande kostnadsökning eftersom väsentlighetsrekvisitet måste vara uppfyllt för att ersättning över huvud taget ska utgå.

Vi har inte heller applicerat delförslaget om upphävandet av presumtionsregeln eftersom det inte framgår av de undersökta vägrättsavtalen om det funnits förväntningsvärden som inte ersatts. Konsekvensen av upphävandet av

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

presumtionsregeln är därför svår att avgöra men vi tror inte att upphävandet kommer innebära några större procentuella förändringar av Vägverkets marklösenkostnader eftersom det redan idag ersätter förväntningsvärden om det är skäligt. Ett annat argument för att Vägverket inte, i så stor utsträckning, kommer påverkas av upphävandet av presumtionsregeln är att om det funnits förväntningsvärden som inte ersatts borde en uträkning finnas i avtalen, som visar på vad värdet var vid presumtionstidpunkten och hur uppräkningsvärdet till värdetidpunkten skett. Vägverket menar att upphävandet av presumtionsregeln kommer att innebära ökade utredningskostnader för att ta reda på hur stort det eventuella förväntningsvärdet är. Till viss del håller vi med om det påståendet men samtidigt behöver Vägverket inte längre utreda och beräkna värdet vid presumtionstidpunkten och räkna upp det till värdetidpunkten.

Enligt vår undersökning av vägrättsavtal kommer Vägverkets ökning för marklösenkostnader minst vara 21 procent. Den totala ökningen för marklösenkostnader är svår att värdera men uppskattningsvis tror vi att ökningen blir 21-25 procent. Det grundar vi på att vi inte ser några betydande kostnadsökningar avseende borttagandet av toleransavdraget och utredning av förväntningsvärden. Anledningen till att vi uppskattar att kostnadsökningen kan hamna över 21 procent är att fastighetsägarna inte kommer vilja byta mark sinsemellan samt att vissa förväntningsvärden enligt förslaget kommer att ersättas, som inte ersätts enligt dagens regler. Eventuellt kommer ytterligare kostnadsökningar uppstå som inte går att förutse, till exempel kostnader för att markförhandlarna på Vägverket ska anpassa sig till de nya reglerna.

Sammanlagt har Vägverket uppskattat en årlig kostnadsökning på 35-45 procent för ersättning som betalas för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning. Viktigt att observera är att procentsatsen avser ökning i ersättning för marknadsvärde/marknadsvärdeminskning och inte för totalt ersättningsbelopp, det vill säga marklösenkostnaderna. Uttrycker vi istället Vägverkets uppskattade procentsats i en total ökning för marklösenkostnader är dess uppskattning en ökning om ungefär 25-35 procent, vilken kan jämföras med vår uppskattning om 21-25 procent. Vi anser alltså att Vägverkets bedömning av konsekvenserna av lagförslaget är i överkant.

Vägverket uppskattar att ungefär 75 procent av ersättningen som betalas ut går att hänföra till marknadsvärde/marknadsvärdeminskning, vilken det ska göras ett 25-procentigt påslag på om förslaget träder ikraft. Vi har istället beräknat procentsatsen till 83 procent vilket är en bit över 75 procent. Eftersom Vägverket underskattat siffran borde det rimligen medföra att Vägverkets årliga kostnadsökning blir ännu högre än de 25-35 procenten det uppskattat, om dess övriga antaganden är korrekta. Eftersom vi inte grundat vår uppskattning av Vägverkets kostnadsökning på dess bedömning står vi fast vid vår uppskattning om 21-25 procents ökning av marklösenkostnaderna.

I SOU 2008:99 var en uppfattning att vid frivilliga överenskommelser betalas 10-20 procent högre ersättning än när tvångstagande av mark sker. Det är svårt för oss att uppskatta om den siffran även gäller för Vägverket. Vi anser dock att ett rimligt antagande är att Vägverket vid frivilliga överenskommelser betalar ut viss extra ersättning eller utför kompensationsåtgärder. En anledning till det kan vara att Vägverket vill minska sitt risktagande i form av att vägprojekten annars kan dra ut på tiden. Om lagförslaget träder ikraft medför det en stor kostnadsökning för Vägverket och vi antar därför att dess förhandlingsmöjligheter om ersättningens storlek kommer att minska. Hittills har som sagt Vägverket kunnat vara generös vid bestämmande av ersättning men om lagförslaget träder ikraft måste de hushålla ännu mer med budgeten beroende på dess storlek.

Övergångsbestämmelserna

Regeringens tanke med övergångsbestämmelserna var att alla fastighetsägare i ett projekt bör behandlas lika. Tyvärr har regeringen inte haft full förståelse för hur de olika lagarna tillämpas. Det bästa vore om det är *en och samma* tidpunkt för alla fastighetsägare som avgör om de nya eller äldre reglerna ska gälla. I ExL och MB har regeringen lyckats med formuleringen. Lydelsen i ExL är nämligen ”*om tillståndet till expropriation har beviljats*”. Följden blir att samma tidpunkt är avgörande för alla som drabbas av samma projekt. I MB är innebörden densamma eftersom det står ”*om skadan är en följd av en störning som har upphört före ikraftträdandet*”. När det gäller VägL är skillnaden stor. Formuleringen ”*Har vägrätt erhållits före ikraftträdandet*” i SOU 2008:99 är bra men förändrades tyvärr i proposition 2009/10:162 till att när ”*talans om ersättning eller inlösen har väckts*” ska vara den avgörande tidpunkten för vilken lydelse som gäller. Det leder till att en orättvis situation uppstår mellan de fastighetsägare som förhandlar med Vägverket innan och efter lagen träder ikraft. För Vägverket skulle det här kunna innebära olägenheter i form av att en del fastighetsägare drar ut på förhandlingsprocessen men eftersom Vägverket redan har lagt till en klausul i vägrättsavtal som sluts i dagsläget, för att minska den orättvisa som skulle kunna uppstå mellan fastighetsägarna, kommer inte lydelsen av övergångsbestämmelserna spela så stor roll.

Följer lagförslaget historiens mönster?

Ersättningsreglerna i ExL är föreslagna att ännu en gång förändras och det är intressant att dra en parallell med hur reglerna har förändrats i historien. År 1845 när den första allmänna lagstiftningen om expropriation kom i Sverige beräknades ersättning för ianspråktagen mark med 150 procent av fastighetens fulla värde. Tanken var att beloppet skulle täcka både marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen och annan skada. Vi vet inte om det även var meningen att ersätta ett visst individuellt värde. Med hjälp av dagens regler och tankesätt samt de fyra vägprojekten har vi undersökt hur lagstiftarna kan ha tänkt på 1800-talet. I dag går 83 procent av ersättningen att hänföra till marknadsvärde/marknadsvärdeminskning vilket innebär att 17 procent av ersättningen betalas för annan skada. Om vi antar att annan skada på 1800-talet var samma som den är idag betyder det att ersättning även

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

betalades för individuella värden med 33 procent (50 procent – 17 procent). Det kan jämföras med dagens förslag som innehåller ett 25-procentigt påslag för individuella värden. Det är intressant att alla lagändringar av ersättningsreglerna fram till idag har inneburit en minskning av ersättningsnivån men nu är reglerna på väg tillbaka till hur de såg ut för nästan 200 år sedan.

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

10 Slutsats

Examensarbetet syftar till att utreda samt belysa vilka konsekvenser den föreslagna förändringen av ersättningsreglerna i 4 kap. ExL får för Vägverket om förslaget träder ikraft. Genom applicering av föreslagen lagändring på studerade vägrättsavtal har vi uppskattat hur mycket Vägverkets marklösenkostnader kommer att öka. Uppskattningen grundar sig på beräkning av konkreta värden samt bedömning av eventuella konsekvenser. Med bakgrund av teorin, föreslagen lagändring och fallstudien som presenterats i examensarbetet har vi kommit fram till vilka åtgärder Vägverket bör vidta vid bestämmande av ersättning om den föreslagna lagändringen träder ikraft.

Om förslaget börjar gälla är vår slutsats att Vägverkets marklösenkostnader vid väginvesteringar kommer att öka med 21-25 procent. Vi anser att det är en rimlig uppskattning eftersom vi bedömer att delförslaget om ett 25-procentigt tillägg på marknadsvärde/marknadsvärdeminskning kommer att utgöra den största procentuella kostnadsökningen för Vägverket. Delförslagen om borttagandet av toleransavdraget och upphävandet av presumtionsregeln kommer inte att medföra någon betydande konsekvens för Vägverket när det gäller marklösenkostnader. Vägverkets bedömning av en kostnadsökning på 25-35 procent av dess marklösenkostnader är därför enligt oss väl tilltagen.

Övergångsbestämmelserna kommer inte att utgöra någon betydande konsekvens för Vägverket i förhandlingsprocessen eftersom det lagt in en klausul och därmed börjat anpassa sig till den eventuella lagändringen. Klausulen innebär att fastighetsägare som ingår ett vägrättsavtal innan lagen träder ikraft har rätt till samma ersättning som om lagen trätt ikraft, det vill säga med det 25-procentiga påslaget.

För att minimera ökningen av marklösenkostnader vid väginvesteringar bör Vägverket följa ExL i större utsträckning än vad som görs idag. Uppdelning av skador bör ske ännu noggrannare enligt paragraferna i 4 kap. ExL för att undvika att det 25-procentiga påslaget görs på skador som inte har med marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen enligt 4 kap. 1 § ExL att göra.

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

11 Källförteckning

11.1 Offentligt tryck

Lagrådsremiss, *Ersättning vid expropriation*
Proposition 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*
Proposition 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.*
SOU 2007:29, *Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser?*

11.2 Litteratur

Bengtsson, B. 2007. *Speciell fastighetsrätt. Miljöbalken*. 9 upplagan. Iustus Förlag. Uppsala
Bengtsson, B. 1991. *Ersättning vid offentliga ingrepp 2*. Norstedts Förlag. Stockholm
Kalbro, T. 2007. *Markexploatering. Juridik ekonomi teknik och organisation*. 3 upplagan. Norstedts Juridik. Stockholm
Hager, R. 1998. *Värderingsrätt. Särskilt om ersättning och värdering vid expropriation*. Stockholms universitet. Stockholm
Sjodin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L. 2007. *Markåtkomst och ersättning. För bebyggelse och infrastruktur*. 2 upplagan. Norstedts Juridik. Stockholm.

11.3 Internet

Interna portaler

Trafikverket. 2010. *Marklösenprocessen*. 2010-04-14 till 2010-05-17.
<http://intranat.ia.vv.se/kunskapsomraden/marklosen/marklosenprocessen>

Externa portaler

Regeringskansliet. 2010. *Lagstiftningsprocessen, från initiativ till beslut*. 2010-04-14.
<http://www.regeringen.se/sb/d/1522/a/11610>
Vägverket. 2010b. *Om Vägverket*. 2010-04-20. <http://www.vv.se/Om-Vagverket/>

11.4 Muntliga källor

Bengtsson, I. 2010. Universitetslektor LTH Lunds Universitet. 2010-04-28
Björk, L. 2010. Markförhandlare Trafikverket. 2010-04-19
Blixt, M. 2010. Markförhandlare Trafikverket. 2010-04-21 till 2010-05-26

11.5 Övrigt

Kursmaterial

NAI Svefa. 2009. *Ersättningsprinciper*
Vägverket. 2010a. *Fastighetsjuridik och värdering*
Vägverket. 2010c. *En väg blir till. Vad händer och hur kan du påverka?*

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Vägverket. 2007. *Väglagen – ett planeringsverktyg*

Utlåtanden

Moberg, C. 2010. *Motion 2009/10:C12 med anledning av prop. 2009/10:162 Ersättning vid expropriation*

Skogö, I. 2009. *Yttrande över SOU 2008:99 Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.*

Arkiv

Trafikverkets arkiv. 2009a. *Objektnummer 2121*

Trafikverkets arkiv. 2009b. *Objektnummer 885642*

Trafikverkets arkiv. 2008. *Objektnummer 50144*

Trafikverkets arkiv. 1999. *Objektnummer 1027*

Bilaga 1 – Ersättningsposter

Köp

Köp av hel fastighet – en hel fastighet köps och ersättningen kallas löseskilling. Fastigheten övergår med äganderätt till köparen.

Köp av del av fastighet – en del av fastighet köps och ersättningen kallas intrångsersättning. Marken som köps ägs därefter med äganderätt av köparen.

Köp av rörelse – en verksamhet köps.

Köp av rotpost – rätten att avverka skog köps.

Köp av lösöre – egendom som inte kan betraktas som fast egendom eller fastighetstillbehör, till exempel virke och maskiner, köps.

Marknadsvärdeminskning

Ianspråktagen skogsmark – skogsmark som tas i anspråk med vägrätt, ersättning som utgår kallas intrångsersättning.

Ianspråktagen åkermark – åkermark som tas i anspråk med vägrätt, ersättning som utgår kallas intrångsersättning.

Ianspråktagen betesmark – betesmark som tas i anspråk med vägrätt, ersättning som utgår kallas intrångsersättning.

Ianspråktagen tomtmark – Tomtmark som tas i anspråk med vägrätt, ersättning som utgår kallas intrångsersättning.

Byggnad som rivs – Byggnad rivs och för att rivning ska kunna ske krävs ett rivningslov.

Förlorade byggrätter – Fastighetsägarens rätt att uppföra byggnad på fastigheten minskas eller förloras helt.

Förväntningsvärde – Förväntning om ändring av markens framtida användning.

Minskning av fastighetens jaktvärde – Fastighetsägarens rättighet att bedriva jakt på fastigheten minskas eller förloras helt.

Bestående skördedepression – Minskning av skörden följande året/åren på en jordbruksfastighet på grund av arbete på marken.

Permanent servituts- och nyttjanderätter – Vägverket får servituts- eller nyttjanderätt till ett område.

Sänkt marknadsvärde p.g.a. immissioner – inverkan på fastighetens värde genom störningar som till exempel buller, damm och föroreningar.

Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm. – Skador som uppkommer på fastigheten till följd av arbete på anläggningen för vilken mark tagits i anspråk. Ersätts enligt 32. Kap MB om skadan inte går att hänföra till företaget, exempelvis vägen.

Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm. – Fastighets-tillbehör som förstörs.

Nedklassning av avskuren mark – Formen på fältet ändras och det blir svårare att bruka vilket medför att fältet kategoriseras i en sämre fältklass.

Annan skada

Personlig skada – En skada som drabbar fastighetsägaren, till exempel lagfarts-kostnad för ny fastighet.

Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader – Det blir mer kostsamt vid avverkning av skog.

Förtidig avverkning – Fastighetsägaren kan tvingas avverka sitt bestånd som ännu inte vuxit färdigt. Han tjänar då mindre pengar än om hans mark inte hade tagits i anspråk och han hade kunna avverkat sitt bestånd när det varit fullvuxet.

Förlorat husbehovsvirke – Fastighetsägaren förlorar virke som han använder för personligt bruk, till exempel ved.

Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur – Om det vid ianspråktagandet av mark är lågkonjunktur tvingas fastighetsägaren avverka och sälja sitt bestånd till ett lägre pris än vad han hade kunnat göra under ”normala” förhållanden.

Flyttning av stängsel – Ökade utgifter i form av arbete och material på grund av att stängsel måste flyttas.

Anpassningsersättning – Företaget som bedrivs på fastigheten kan förlora inkomst eller få ökade utgifter då företaget måste anpassa sig till nya förhållanden.

Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag – Minskade bidrag på grund av att lantbrukaren inte längre får stöd för den mark som tas i anspråk.

Kvarstående arrendeavgäld – Den mark som tas i anspråk kan vara utarrenderad. Ersättning utgår då för den avgift som motsvarar kvarstående arrendetid.

Ommätning av EU-karta – Ingreppet är av sådan art som kräver att EU-kartan måste ritas om.

Förstörd gröda – Om mark tas ianspråk innan lantbrukaren kan skörda får han ersättning för skörden som går förlorad.

Olägenheter under byggtiden – När det företag marken tas i anspråk för ska byggas kan olägenheter för berörda fastighetsägare uppkomma under byggtiden, till exempel tillfälligt nyttjande av mark eller att en väg stängs av.

Förlust i affärsrörelse – Förlorade intäkter eller ökade utgifter för en verksamhet.

Förlust i täktverksamhet – Förlorade intäkter eller ökade utgifter för en täktverksamhet, till exempel grus- eller bergtäkt.

Förlorat husbehovstänkt – Fastighetsägaren förlorar täkt som han använder för personligt bruk.

Ombudskostnader – Kostnader för ett ombud som företräder en fastighetsägare vid till exempel förhandling av ersättningsbeloppet.

Förlorat arrende – ersättning för ett arrende som försvinner i och med att marken tas i anspråk.

Intrång i arrendators arrenderätt – Del av arrendet tas i anspråk och kan inte längre användas som innan. Ersättning utgår till arrendatorn.

Stilleståndskostnader – Kostnader på grund av att verksamheten tvingas stå still under en viss tid, det vill säga att den inte kan drivas som den görs under normala förhållanden.

Förvärv av byggnader på ofri grund – En byggnad som inte är ett fastighetstillbehör köps och ersättning utgår till ägaren av byggnaden. Det kan till exempel vara en arrendator som uppfört en byggnad på arrendestället.

Lösöre som måste bort eller blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm. – Sådant som inte är fastighetstillbehör fyller inte längre någon funktion.

Flyttningskostnad – Kostnader för att flytta till en ny fastighet, till exempel kostnad för flyttfirma.

Ersättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt – Ersättning för lösöre som blivit förstört till följd av ianspråktagandet av mark och som inte har någon inverkan på marknadsvärdet, till exempel en blomkruka.

Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada

Försvårad brukning – En lantbrukare kan få svårare att bruka sin kvarvarnade mark, exempelvis genom att fältens form ändras.

Ökad ställtid – Ökad arbetstid för en lantbrukare på grund av att han tvingas stänga av och sätta på maskinerna fler gånger än tidigare.

Ökad dubbelspridning – Till följd av att fältformen ändras sprider lantbrukaren till exempel gödsel dubbelt. Ersättning utgår för både utökad tids- och materialåtgång.

Förlängda ägoavstånd – Avstånden inom fastigheten eller mellan ägora blir längre.

Passage av väg – En lantbrukare måste passera en större väg än vad han tidigare behövt göra, vilket leder till ökad tidsåtgång. Det kan till exempel handla om en lantbrukare, som tidigare åkt på en ofrafikerad grusväg för att komma till ett av sina fält, som efter ett ingrepp tvingas passera en tungt trafikerad landsväg.

Fälkantverkan – Den procentuella andelen ”kantmark” ökar, till följd av att till exempel formen på ett fält ändras, och eftersom växtligheten är sämre vid kanten på ett fält utgår ersättning för ökningen av ”kantmark”.

Försvårad betesdrift – Kostnad för mer tid på grund av förlängd drivningsväg samt passage med djur över allmän väg.

Ökat stängselbehov – Mer stängsel måste uppföras på grund av att till exempel fastighetens form ändras.

Förlängd drivningsväg – Vägen som djuren drivs på förlängs, vilket bland annat leder till ökade arbetstimmar.

Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar – Till följd av att till exempel en del av enskild väg stängs av permanent tvingas fastighetsägare använda en annan längre enskild väg, därav får de betala mer för drift och underhåll av vägen.

Nyttillkomna ersättningsposter (Vägverkets nya mall)

Storm- och torkskador – Vid avverkning av träd som står ytterst i en skog skadas de träd som står innanför, eftersom de är känsligare för storm och sol.

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Bilaga 2 - Vägrättsavtal

Bromölla – sida 1 av 2

Fastighet	Gualöv 3:51	Gualöv 61:1 Årup 1:1 m.fl.	Årup 1:1 m.fl.	Åby 23 m.fl.	SUMMA
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter					
Köp					
Köp av hel fastighet	90000				90000
Köp av del av fastighet					0
Köp av rörelse					0
Köp av rotpost					0
Köp av lösöre					0
Totalt	90000	0	0	0	90000
Marknadsvärdeminskning					0
Ianspråktagen skogsmark		560000			560000
Ianspråktagen åkermark		1543500			1543500
Ianspråktagen betesmark					0
Ianspråktagen tomtmark					0
Byggnad som rivs		300000			300000
Förlorade byggrätter					0
Förväntningsvärde					0
Minskning av fastighetens jaktvärde		472500			472500
Bestående skördedepression					0
Permanent servituts- och nyttjanderätter					0
Sänkt marknadsvärde pga immissioner		45000			45000
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.					0
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.					0
Nedklassning av avskuren mark					0
Övrigt		125000			125000
Totalt	0	3046000	0	0	3046000

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Bromölla – sida 2 av 2

Annan skada					0
Personlig skada					0
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader					0
Förtidig avverkning		108437			108437
Förlorat husbehovsvirke					0
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur					0
Flyttning av stängsel					0
Anpassningsersättning					0
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag				10000	10000
Kvarstående arrendavgäld			81697		81697
Ommätning av EU-karta					0
Förstörd gröda					0
Olägenheter under byggtiden					0
Förlust i affärsrörelse			1257600		1257600
Förlust i täktverksamhet					0
Förlorad husbehovstäkt					0
Ombudskostnader					0
Förlorat arrende					0
Intrång i arrendators arrenderätt				7500	7500
Stilleståndskostnader					0
Förvärv av byggnader på ofri grund					0
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.					0
Flyttningkostnad					0
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt					0
Övrigt		104500	295771	15000	415271
Totalt	0	212937	1635068	32500	1880505
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada					0
Försvårad brukning		1456773			1456773
Ökad ställtid					0
Ökad dubbelsspridning					0
Förlängda ågoavstånd		100000			100000
Passage av väg					0
Fältkantverkan			11145		11145
Försvårad betesdrift					0
Ökat stängselbehov					0
Förlängd drivningsväg			11385		11385
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar					0
Övrigt		382400			382400
Totalt	0	1939173	22530	0	1961703
Summa	90000	5198110	1657598	32500	6978208

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Kristianstad – sida 1 av 4

Fastighet	Önne- stad 88:1	Önne- stad 13:14	Önne- stad 13:33	Önne- stad 13:13	Önne- stad 9:4	Önne- stad 106:1
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter						
Köp						
Köp av hel fastighet	93915					
Köp av del av fastighet						
Köp av rörelse						
Köp av rotpost			15058	62670	358	16429
Köp av lösöre						
Totalt	93915	0	15058	62670	358	16429
Marknadsvärdeminskning						
Ianspråktagen skogsmark		7458	3582	9584	298	4344
Ianspråktagen åkermark			12020			
Ianspråktagen betesmark						
Ianspråktagen tomtmark						
Byggnad som rivs						
Förlorade byggrätter						
Förväntningsvärde						
Minskning av fastighetens jaktvärde						
Bestående skördedepression						
Permanent servituts- och nyttjanderätter						
Sänkt marknadsvärde pga immissioner						
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.						
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.		56245				
Nedklassning av avskuren mark						
Övrigt						
Totalt	0	63703	15602	9584	298	4344

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Kristianstad – sida 2 av 4

Annan skada						
Personlig skada						
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader						
Förtidig avverkning		7000	3371	9450	636	7611
Förlorat husbehovsvirke						
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur						
Flyttning av stängsel						
Anpassningsersättning						
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag						
Kvarstående arrendeavgäld						
Ommätning av EU-karta						
Förstörd gröda						
Olägenheter under byggtiden						
Förlust i affärsrörelse						
Förlust i täktverksamhet						
Förlorad husbehovstäkt						
Ombudskostnader						
Förlorat arrende						
Intrång i arrendators arrenderätt						
Stilleståndskostnader						
Förvärv av byggnader på ofri grund						
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.						
Flyttningskostnad						
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt						
Övrigt		41000	9412			
Totalt	0	48000	12783	9450	636	7611
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada						
Försvårad brukning						
Ökad ställtid						
Ökad dubbelsspridning						
Förlängda ågoavstånd						
Passage av väg						
Fältkantverkan						
Försvårad betesdrift						
Ökat stängselbehov						
Förlängd drivningsväg						
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar						
Övrigt			940	4986	26	
Totalt	0	0	940	4986	26	0
Summa	93915	111703	44383	86690	1318	8150

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
 – Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Kristianstad – sida 3 av 4

Fastighet	Önnetad 97:1	Önnetad 9:39	Önnetad 9:48	Önnetad 13:23	Önnetad 13:22	SUMMA
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter						
Köp						
Köp av hel fastighet						93915
Köp av del av fastighet						0
Köp av rörelse						0
Köp av rotpost			1288	16536		112339
Köp av lösöre						0
Totalt	0	0	1288	16536	0	206254
Marknadsvärdeinsparing						0
Ianspråktagen skogsmark			1660	2448		29374
Ianspråktagen åkermark	8150				2520	22690
Ianspråktagen betesmark						0
Ianspråktagen tomtmark		4450	14260			18710
Byggnad som rivs						0
Förlorade byggrätter						0
Förväntningsvärde						0
Minskning av fastighetens jaktvärde						0
Bestående skördedepression						0
Permanent servituts- och nyttjanderätter						0
Sänkt marknadsvärde pga immissioner						0
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.						0
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.						56245
Nedklassning av avskuren mark						0
Övrigt		550				550
Totalt	8150	5000	15920	2448	2520	127569

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Kristianstad – sida 4 av 4

Annan skada						0
Personlig skada						0
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader						0
Förtidig avverkning			3690	3853		35611
Förlorat husbehovsvirke						0
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur						0
Flyttning av stängsel						0
Anpassningsersättning						0
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag						0
Kvarstående arrendavgäld						0
Ommätning av EU-karta						0
Förstörd gröda						0
Olägenheter under byggtiden						0
Förlust i affärsrörelse						0
Förlust i taktverksamhet						0
Förlorad husbehovstäkt						0
Ombudskostnader						0
Förlorat arrende						0
Intrång i arrendators arrenderätt						0
Stilleståndskostnader						0
Förvärv av byggnader på ofri grund						0
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.						0
Flyttningskostnad						0
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt						0
Övrigt						50412
Totalt	0	0	3690	3853	0	86023
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada						0
Försvårad brukning						0
Ökad ställtid						0
Ökad dubbelsspridning						0
Förlängda ågoavstånd						0
Passage av väg						0
Fältkantverkan						0
Försvårad betesdrift						0
Ökat stängselbehov						0
Förlängd drivningsväg						0
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar						0
Övrigt			107	705		7736
Totalt	0	0	107	705	0	7736
Summa	8150	5000	21005	23542	2520	427582

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
 – Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Höganäs – sida 1 av 8

Fastighet	Christinelund 2:3	Brännan 23:4 & Gödstorp 1:3	Viken 28:6 m.fl.	Ry 2:1
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter				
Köp				
Köp av hel fastighet				
Köp av del av fastighet			210000	
Köp av rörelse				
Köp av rotpost				
Köp av lösöre				
Totalt	0	0	210000	0
Marknadsvärdeminskning				
Ianspråktagen skogsmark	10000			
Ianspråktagen åkermark	357500	1205375	378000	196000
Ianspråktagen betesmark	33600		91000	
Ianspråktagen tomtmark				
Byggnad som rivs				
Förlorade byggrätter				427000
Förväntningsvärde	17314			
Minskning av fastighetens jaktvärde				
Bestående skördedepression				
Permanenta servituts- och nyttjanderätter				
Sänkt marknadsvärde pga immissioner				
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.				
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.				
Nedklassning av avskuren mark				
Övrigt				
Totalt	418414	1205375	469000	623000

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Höganäs – sida 2 av 8

Annan skada				
Personlig skada				
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader				
Förtidig avverkning				
Förlorat husbehovsvirke				
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur				
Flyttning av stängsel				
Anpassningsersättning	23553	116700	8400	
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag				
Kvarstående arrendeavgäld				
Ommätning av EU-karta	3000			
Förstörd gröda	32000			
Olägenheter under byggtiden				
Förlust i affärsrörelse				
Förlust i täktverksamhet				
Förlorat husbehovstäkt				
Ombudskostnader				
Förlorat arrende			45900	
Intrång i arrendators arrenderätt				
Stilleståndskostnader				
Förvärv av byggnader på ofri grund				
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.				
Flyttningskostnad				
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt				
Övrigt		117100		
Totalt	58553	233800	54300	0
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada				
Försvårad brukning	111186	85600		
Ökad ställtid				
Ökad dubbelsspridning				
Förlängda ågoavstånd				
Passage av väg				
Fältkantverkan	6847	28600		
Försvårad betesdrift				
Ökat stängselbehov				
Förlängd drivningsväg				
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar				
Övrigt				
Totalt	118033	114200	0	0
Summa	595000	1553375	733300	623000

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
 – Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Höganäs sida 3 av 8

Fastighet	Lerberget 22:1	Stubbarp 38:1	Stubbarp 31:1	Ry 1:9 & 1:8
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter				
Köp				
Köp av hel fastighet				
Köp av del av fastighet				
Köp av rörelse				
Köp av rotpost				
Köp av lösöre				
Totalt	0	0	0	0
Marknadsvärdeminskning				
Ianspråktagen skogsmark				
Ianspråktagen åkermark	53200	266000	7900	885350
Ianspråktagen betesmark				
Ianspråktagen tomtmark			117000	9900
Byggnad som rivs				
Förlorade byggrätter				
Förväntningsvärde	11800			
Minskning av fastighetens jaktvärde				
Bestående skördedepression				
Permanent servituts- och nyttjanderätter				
Sänkt marknadsvärde p.g.a. immissioner				
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.				
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.			412600	
Nedklassning av avskuren mark				
Övrigt				25000
Totalt	65000	266000	537500	920250

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Höganäs sida 4 av 8

Annan skada				
Personlig skada				
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader				
Förtidig avverkning				
Förlorat husbehovsvirke				
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur				
Flyttning av stängsel				
Anpassningsersättning	10000	107293		88000
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag				
Kvarstående arrendeavgäld				15000
Ommätning av EU-karta		10445		
Förstörd gröda				3000
Olägenheter under byggtiden		17000		
Förlust i affärsrörelse				
Förlust i täktverksamhet				
Förlorat husbehovstäkt				
Ombudskostnader				
Förlorat arrende				
Intrång i arrendators arrenderätt				
Stilleståndskostnader				
Förvärv av byggnader på ofri grund				
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.				
Flyttningskostnad				
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt				
Övrigt			203500	53800
Totalt	10000	134738	203500	159800
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada				
Försvårad brukning		63740		370000
Ökad ställtid				
Ökad dubbelsspridning				
Förlängda ågoavstånd				20000
Passage av väg				31400
Fältkantverkan		12522		93000
Försvårad betesdrift				
Ökat stängselbehov				
Förlängd drivningsväg				
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar				
Övrigt				199300
Totalt	0	76262	0	713700
Summa	75000	477000	741000	1793750

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
 – Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Höganäs sida 5 av 8

Fastighet	Flundrap 13:2	Viken 55:1	Görslövs Stora Smf	Brännan 8:1, 9:2 & 9:3	Brännan 8:1, 9:2 & 9:3
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter					
Köp					
Köp av hel fastighet					
Köp av del av fastighet					
Köp av rörelse					
Köp av rotpost					
Köp av lösöre					
Totalt	0	0	0	0	0
Marknadsvärdeminskning					
Ianspråktagen skogsmark					
Ianspråktagen åkermark	9375		143200	89700	
Ianspråktagen betesmark					
Ianspråktagen tomtmark		140000			
Byggnad som rivs					
Förlorade byggrätter					
Förväntningsvärde					
Minskning av fastighetens jaktvärde					
Bestående skördedepression					
Permanenta servituts- och nyttjanderätter					
Sänkt marknadsvärde pga immissioner					
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.					
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.		50000			
Nedklassning av avskuren mark					
Övrigt					7100
Totalt	9375	190000	143200	89700	7100

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Höganäs sida 6 av 8

Annan skada					
Personlig skada					
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader					
Förtidig avverkning					
Förlorat husbehovsvirke					
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur					
Flyttning av stängsel					
Anpassningsersättning			2500	1500	10000
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag					
Kvarstående arrendeavgäld					6000
Ommätning av EU-karta					
Förstörd gröda					
Olägenheter under byggtiden					
Förlust i affärsrörelse					
Förlust i täktverksamhet					
Förlorad husbehovstäkt					
Ombudskostnader					
Förlorat arrende					
Intrång i arrendators arrenderätt					
Stilleståndskostnader					
Förvärv av byggnader på ofri grund					
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.					
Flyttningskostnad					
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt		10000			
Övrigt	6420			54000	22900
Totalt	6420	10000	2500	55500	38900
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada					
Försvårad brukning			27600	14200	
Ökad ställtid					
Ökad dubbelsspridning					
Förlängda ågoavstånd			26500		
Passage av väg			700		
Fältkantverkan			3500	7600	
Försvårad betesdrift					
Ökat stängselbehov					
Förlängd drivningsväg					
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar					
Övrigt					
Totalt	0	0	58300	21800	0
Summa	15795	200000	204000	167000	46000

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
 – Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Höganäs sida 7 av 8

Fastighet	Brännan 28:1, 31:1 & 32:1	Lerberget 27:1	Stubbarp 39:1	SUMMA
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter				
Köp				
Köp av hel fastighet				0
Köp av del av fastighet				210000
Köp av rörelse				0
Köp av rotpost				0
Köp av lösöre				0
Totalt	0	0	0	210000
Marknadsvärdeminskning				0
Ianspråktagen skogsmark				10000
Ianspråktagen åkermark			139200	3730800
Ianspråktagen betesmark				124600
Ianspråktagen tomtmark				266900
Byggnad som rivs				0
Förlorade byggrätter				427000
Förväntningsvärde				29114
Minskning av fastighetens jaktvärde				0
Bestående skördedepression				0
Permanenta servituts- och nyttjanderätter				0
Sänkt marknadsvärde p.g.a. immissioner				0
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.				0
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.				462600
Nedklassning av avskuren mark				0
Övrigt		3300		35400
Totalt	0	3300	139200	5086414

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Höganäs sida 8 av 8

Annan skada				0
Personlig skada				0
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader				0
Förtidig avverkning				0
Förlorat husbehovsvirke				0
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur				0
Flyttning av stängsel				0
Anpassningsersättning	16600	7700		392246
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag				0
Kvarstående arrendavgäld	19400	3000		43400
Ommätning av EU-karta				13445
Förstörd gröda				35000
Olägenheter under byggtiden				17000
Förlust i affärsrörelse				0
Förlust i täktverksamhet				0
Förlorad husbehovstäkt				0
Ombudskostnader				0
Förlorat arrende				45900
Intrång i arrendators arrenderätt				0
Stilleståndskostnader				0
Förvärv av byggnader på ofri grund				0
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.				0
Flyttningskostnad				0
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt				10000
Övrigt	10000	5300		473020
Totalt	46000	16000	0	1030011
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada				0
Försvårad brukning				672326
Ökad ställtid				0
Ökad dubbelsspridning				0
Förlängda ågoavstånd				46500
Passage av väg				32100
Fältkantverkan				152069
Försvårad betesdrift				0
Ökat stängselbehov				0
Förlängd drivningsväg				0
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar				0
Övrigt				199300
Totalt	0	0	0	1102295
Summa	46000	19300	139200	7428720

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Ångelholm sida 1 av 6

Fastighet	Kropp- åkra 1:17	Kropp- åkra 1:67	Rebbel- berga 130:1	Munka Ljungby 8:22	Munka Ljungby 4:3	Munka Ljungby 100:1
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter						
Köp						
Köp av hel fastighet						
Köp av del av fastighet						
Köp av rörelse						
Köp av rotpost						
Köp av lösöre						
Totalt	0	0	0	0	0	0
Marknadsvärdeminskning						
Ianspråktagen skogsmark						
Ianspråktagen åkermark	37720	12036	10472			5918
Ianspråktagen betesmark						
Ianspråktagen tomtmark				6413	5468	
Byggnad som rivs						
Förlorade byggrätter						
Förväntningsvärde						
Minskning av fastighetens jaktvärde						
Bestående skördedepression						
Permanent servituts- och nyttjanderätter						
Sänkt marknadsvärde pga immissioner						
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.						
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.						
Nedklassning av avskuren mark						
Övrigt	1711		27200			9
Totalt	39431	12036	37672	6413	5468	5927

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Ångelholm sida 2 av 6

Annan skada						
Personlig skada						
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader						
Förtidig avverkning						
Förlorat husbehovsvirke						
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur						
Flyttning av stängsel						
Anpassningsersättning	6810	1234	1165			1044
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag						
Kvarstående arrendavgäld	2869					52
Ommätning av EU-karta						
Förstörd gröda						
Olägenheter under byggtiden						
Förlust i affärsrörelse						
Förlust i täktverksamhet						
Förlorad husbehovstäkt						
Ombudskostnader						
Förlorat arrende						
Intrång i arrendators arrenderätt						
Stilleståndskostnader						
Förvärv av byggnader på ofri grund						
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.						
Flyttningskostnad						
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt						
Övrigt	4000					
Totalt	13679	1234	1165	0	0	1096
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada						
Försvårad brukning	7575	3152	447			347
Ökad ställtid						
Ökad dubbelsspridning						
Förlängda ågoavstånd						
Passage av väg						
Fältkantverkan	364	165	45			26
Försvårad betesdrift						
Ökat stängselbehov						
Förlängd drivningsväg						
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar						
Övrigt						
Totalt	7939	3317	492	0	0	373
Summa	61049	16587	39329	6413	5468	7396

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
 – Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Ångelholm sida 3 av 6

Fastighet	Munka Ljungby 8:23	Munka Ljungby 118:1	Munka Ljungby 106:1
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter			
Köp			
Köp av hel fastighet			
Köp av del av fastighet			
Köp av rörelse			
Köp av rotpost			
Köp av lösöre			
Totalt	0	0	0
Marknadsvärdeminskning			
Ianspråktagen skogsmark			
Ianspråktagen åkermark	8549	22270	16183
Ianspråktagen betesmark			
Ianspråktagen tomtmark			
Byggnad som rivs			
Förlorade byggrätter			
Förväntningsvärde			
Minskning av fastighetens jaktvärde			
Bestående skördedepression			
Permanenta servituts- och nyttjanderätter			
Sänkt marknadsvärde pga immissioner			
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.			
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.			
Nedklassning av avskuren mark			
Övrigt	130		67
Totalt	8679	22270	16250

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Ängelholm sida 4 av 6

Annan skada			
Personlig skada			
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader			
Förtidig avverkning			
Förlorat husbehovsvirke			
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur			
Flyttning av stängsel		8715	
Anpassningsersättning	1602	2411	2859
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag			
Kvarstående arrendeavgäld	111		286
Ommätning av EU-karta			
Förstörd gröda			
Olägenheter under byggtiden			
Förlust i affärsrörelse			
Förlust i täktverksamhet			
Förlorat husbehovstäkt			
Ombudskostnader			
Förlorat arrende			
Intrång i arrendators arrenderätt			
Stilleståndskostnader			
Förvärv av byggnader på ofri grund			
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.			
Flyttningskostnad			
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt			
Övrigt			
Totalt	1713	11126	3145
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada			
Försvårad brukning	2367	2635	1257
Ökad ställtid			
Ökad dubbelsspridning			
Förlängda ågoavstånd			
Passage av väg			
Fältkantverkan	226	132	75
Försvårad betesdrift			
Ökat stängselbehov			
Förlängd drivningsväg			
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar			
Övrigt			
Totalt	2593	2767	1332
Summa	12985	36163	20727

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Ångelholm sida 5 av 6

Fastighet	Heagård 1:2	Munka Ljungby 36:4 & 36:8	Kroppåkra 1:8	SUMMA
Utbetald ersättning avser följande ersättningsposter				
Köp				
Köp av hel fastighet				0
Köp av del av fastighet				0
Köp av rörelse				0
Köp av rotpost				0
Köp av lösöre				0
Totalt	0	0	0	0
Marknadsvärdeminskning				0
Ianspråktagen skogsmark				0
Ianspråktagen åkermark	19120	17070	11608	160946
Ianspråktagen betesmark				0
Ianspråktagen tomtmark				11881
Byggnad som rivs				0
Förlorade byggrätter				0
Förväntningsvärde				0
Minskning av fastighetens jaktvärde				0
Bestående skördedepression				0
Permanenta servituts- och nyttjanderätter				0
Sänkt marknadsvärde pga immissioner				0
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.				0
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet mm.				0
Nedklassning av avskuren mark				0
Övrigt	38	53	2925	32133
Totalt	19158	17123	14533	204960

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Ångelholm sida 6 av 6

Annan skada				0
Personlig skada				0
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader				0
Förtidig avverkning				0
Förlorat husbehovsvirke				0
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur				0
Flyttning av stängsel				8715
Anpassningsersättning	3365	2562	1692	24744
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag				0
Kvarstående arrendeavgäld	167	224	706	4415
Ommätning av EU-karta				0
Förstörd gröda	1721	1530		3251
Olägenheter under byggtiden				0
Förlust i affärsrörelse				0
Förlust i täktverksamhet				0
Förlorad husbehovstäkt				0
Ombudskostnader				0
Förlorat arrende				0
Intrång i arrendators arrenderätt				0
Stilleståndskostnader				0
Förvärv av byggnader på ofri grund				0
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.				0
Flyttningskostnad				0
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt				0
Övrigt				4000
Totalt	5253	4316	2398	45125
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada				0
Försvårad brukning	1500	1996	13480	34756
Ökad ställtid				0
Ökad dubbelsspridning				0
Förlängda ågoavstånd				0
Passage av väg				0
Fältkantverkan	41	125	91	1290
Försvårad betesdrift				0
Ökat stängselbehov				0
Förlängd drivningsväg				0
Ersättning för ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar				0
Övrigt				0
Totalt	1541	2121	13571	36046
Summa	25952	23560	30502	286131

Bilaga 3 – Jämförelse av mallarna

Dagens mall	Ny mall	Förändringar
Köp	Löseskilling/intrångsersättning - påslag om 25 %	
Köp av hel fastighet	Köp av hel fastighet	
Köp av del av fastighet	Köp av del av fastighet	
Köp av rörelse		Posten är nedflyttad till övrigt
Köp av rotpost	Köp av rotpost	
Köp av lösöre		Posten är nedflyttad till annan ersättning
Marknadsvärdeminskning		
Ianspråktagen skogsmark	Ianspråktagen skogsmark	
Ianspråktagen åkermark	Ianspråktagen åkermark	
Ianspråktagen betesmark	Ianspråktagen betesmark	
Ianspråktagen tomtmark	Ianspråktagen tomtmark	
Byggnad som rivs	Byggnad som rivs	
Förlorade byggrätter	Förlorade byggrätter	
Förväntningsvärde	Förväntningsvärde	
Minskning av fastighetens jaktvärde	Minskning av fastighetens jaktvärde inom väg/järnvägsområde	Texten <i>inom väg/järnvägsområde</i> har lagts till och en ny post utom väg/järnvägsområde lagts till under annan skada
Bestående skördedepression	Bestående skördedepression	
Permanent servituts- och nyttjanderätter	Servitutsrätt	Nyttjanderättsdelen är nedflyttad till annan ersättning
Sänkt marknadsvärde pga immissioner		Posten är nedflyttad till övrigt
Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar mm.		Posten är nedflyttad till övrigt
Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet m.m.	Förstörd tomtanläggning, dricksvattenbrunnar, växtlighet m.m. inom väg/järnvägsområde	Texten <i>inom väg/järnvägsområde</i> har lagts till
Nedklassning av avskuren mark	Nedklassning av avskuren mark	
Övrigt (Vår tillagda post)		

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Dagens mall	Ny mall	Förändringar
Annan skada	Annan skada - ej påslag	
Personlig skada	Personlig skada	
Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader	Fördyrade avverknings- och tillvaratagandekostnader	
Förtidig avverkning		Posten är nedflyttad till ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada
Förlorat husbehovsvirke	Förlorat husbehovsvirke	
Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur	Konjunkturförlust p.g.a. avverkning under lågkonjunktur	
Flyttning av stängsel	Flyttning av stängsel	
Anpassningsersättning	Anpassningsersättning	
Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag	Förlorat EU-stöd och andra förlorade bidrag	
Kvarstående arrendeavgäld	Kvarstående arrendeavgäld	
Ommätning av EU-karta	Ommätning av EU-karta	
Förstörd gröda	Förstörd gröda	
Olägenheter under byggtiden	Olägenheter under byggtiden	
Förlust i affärsrörelse	Förlust i affärsrörelse	
Förlust i täktverksamhet	Förlust i täktverksamhet	
Förlorat husbehovstäkt	Förlorat husbehovstäkt	
Ombudskostnader	Ombudskostnader	
Förlorat arrende	Förlorat arrende	
Intrång i arrendators arrenderätt	Intrång i arrendators arrenderätt	
Stilleståndskostnader	Stilleståndskostnader	
Förvärv av byggnader på ofri grund	Förvärv av byggnader på ofri grund	
Lösöre som måste bort eller som blir onyttiga t.ex. jordhögar, maskiner, virke mm.		Posten är borttagen
Flyttningskostnad	Flyttningskostnad	
Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt	Erättning för förstört lösöre, t.ex. tvätt	

Kostnader för markåtkomst vid väginvesteringar
– Konsekvenser av den föreslagna förändringen av expropriationslagen

Dagens mall	Ny mall	Förändringar
Annan skada	Annan skada - ej påslag	
Övrigt (Vår tillagda post)		
	Ersättning för tillfälligt nyttjande	Posten är en del av den tidigare posten permanenta servituts- och nyttjanderätter under marknadsvärdeminskning
	Minskning av fastighetens jaktvärde utanför väg/järnvägsområdet	Posten är hitflyttad från marknadsvärdeminskning
	Nyttjanderätt	Posten <i>nyttjanderätt</i> är hitflyttad från marknadsvärdeminskning
	Köp av lösöre	Posten är hitflyttad från köp
Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada	Ersättning som avser både marknadsvärdeminskning och annan skada – påslag om 25 %	
Försvårad brukning	Försvårad brukning	
Ökad ställtid	Ökad ställtid	
Ökad dubbelsspridning	Ökad dubbelsspridning	
Förlängda ågoavstånd	Förlängda ågoavstånd	
Passage av väg	Passage av väg	
Fältkantverkan	Fältkantverkan	
Försvårad betesdrift	Försvårad betesdrift	
Ökat stängselbehov	Ökat stängselbehov	
Förlängd drivningsväg	Förlängd drivningsväg	
Ersättning för ökade kostnader för drift-och underhåll av enskilda vägar	Ersättning för ökade kostnader för drift-och underhåll av enskilda vägar	
Övrigt (Vår tillagda post)		
	Storm- och torkskador	Posten är tillagd
	Förtidig avverkning	Posten är hitflyttad från annan skada
	Övrigt - ej påslag	
	Byggnadsskador p.g.a. vibrationer, sprängningar m.m. (ersätts enligt 32 kap. MB)	Posten är tillagd
	Köp av rörelse	Posten är tillagd
	Immissionsskador	Posten är tillagd