



Institutionen för Fastigheter och Byggnad

Samhällsbyggnad

Fastighetsekonomi och fastighetsjuridik

Examensarbete nr. 281

Kandidatnivå, 15 hp

Förekomsten av ersättningsnivåer i internationell expropriationsrätt

- En jämförelse av Nordiska länder

Författare:

Jennifer Bohlin

Handledare:

Jenny Paulsson

Stockholm 2015

Bachelor of Science thesis

Title	The prevalence of compensation levels in international expropriation law - a comparison of Nordic countries
Author	Jennifer Bohlin
Department	Department of Real Estate and Construction Management
Bachelor Thesis number	281
Supervisor	Jenny Paulsson
Keywords	Expropriation, compulsory acquisition, right to compensation, compensation levels

Abstract

Expropriation means that a property owner can be deprived of land to a public interest. Being forced to abandon land against your will is a powerful encroachment in ownership. At the same time, this exception is necessary for the society's continued development. By this, certain land can be used for necessary infrastructure to complete the built environment.

How different countries go about to regulate the rules of compensation in expropriation may differ somewhat between different countries. Legislation and policies may differ slightly depending on how strong protection of property each country wants to give its citizens, making the regulatory framework based on values. This is also evident in the matter how countries determine the size of the compensation that should be paid. This can be designed in various ways and forms different levels of compensation, which in theory can be applied.

On this basis, the project will examine the existence of different levels of compensation in some Nordic countries, Sweden, Norway and Finland. This has been done by studying how the laws and principles differ regarding right to compensation in expropriation between these countries which otherwise share many laws and values of society's gains. Furthermore has

experts on expropriation law in the selected countries been contacted and asked to answer questions regarding the existence of the compensation levels and contexts in which they are applied.

The study shows that many of the current compensation levels can actually be discerned in the selected countries. Some of the levels are clearer than others, but there is actually some kind of connection to most of the levels in the three countries.

Acknowledgement

This essay represents the final step to obtain a Bachelor's degree in Civil Engineering, targeting Real Estate and Property Law. The thesis consists of 15 college credits which have been written under the later part of the spring 2015 for the Department of Real Estate and Construction at the Royal Institute of Technology.

I want to thank my supervisor Jenny Paulsson, at the Department of Real Estate and Construction Management, for all the support, guidance and materials during this project. I also want to thank our Nordic neighbors Håvard Steinsholt, Kauko Viitanen and Markku Markkula for taking the time to answer my questions.

Stockholm, May 11 2015

Jennifer Bohlin

Examensarbete

Titel	Förekomsten av ersättningsnivåer i internationell expropriationsrätt – en jämförelse av Nordiska länder
Författare	Jennifer Bohlin
Institution	Institutionen för Fastigheter och Byggnad
Examensarbete Kandidatnivå nummer	281
Handledare	Jenny Paulsson
Nyckelord	Expropriation, tvångsförvärv, ersättningsrätt, ersättningsnivåer

Sammanfattning

Expropriation innebär att en fastighetsägare kan bli fråntagen mark för att tillgodose ett allmänt intresse. Att tvingas avstå från mark mot sin vilja är ett kraftigt ingrepp i äganderätten. Samtidigt är detta undantag nödvändigt för samhällets fortsatta utveckling. Detta för att viss mark ska kunna användas för att nödvändig infrastruktur ska kunna byggas och komplettera bebyggelsen.

Hur man går tillväga för att reglera ersättning vid expropriation kan skilja sig åt en del mellan olika länder. Lagstiftning och principer kan skilja sig lite åt beroende på hur starkt egendomsskydd respektive land vill ge sina medborgare, vilket gör att regelverket grundar sig på värderingar. Detta syns också i hur länderna bestämmer storleken på den ersättning som ska utgå. Detta kan utformas på olika sätt och bildar olika nivåer av ersättning som i teorin kan tillämpas.

Med detta som utgångspunkt har projektet behandlat förekomsten av olika ersättningsnivåer i några nordiska länder, Sverige, Norge och Finland. Detta har gjorts genom att studera hur lagstiftning och principer skiljer sig åt gällande ersättningsrätt vid expropriation mellan länderna som i övrigt delar många lagstiftningar och värderingar om samhällsnytta. I de

utvalda länderna har även sakkunniga inom expropriationsrätt kontaktats och ombetts svara på frågor gällande förekomsten av ersättningsnivåerna samt i vilka sammanhang de tillämpas.

Av studien framgår att många av de aktuella ersättningsnivåerna faktiskt kan urskiljas i de utvalda länderna. Några av nivåerna är tydligare än andra men det finns faktiskt någon slags koppling till de flesta nivåerna i de tre länderna.

Förord

Denna uppsats utgör det avslutande momentet för att erhålla kandidatexamen på civilingenjörsprogrammet Samhällsbyggnad, med inriktning fastighetsekonomi och fastighetsjuridik. Uppsatsen omfattar 15 högskolepoäng och har författats under den senare delen av vårterminen 2015 för Institutionen för Fastigheter och Byggande på Kungliga Tekniska Högskolan.

Jag vill tacka min handledare Jenny Paulsson, på Institutionen för Fastigheter och Byggande på KTH, som har ställt upp med vägledning, material och stort stöd under arbetets gång. Jag vill även tacka våra nordiska grannar Håvard Steinsholt, Kauko Viitanen och Markku Markkula som tog sig tid att svara på mina frågor.

Stockholm, 11 maj 2015

Jennifer Bohlin

Innehåll

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Syfte.....	2
1.3	Metod.....	2
1.4	Avgränsningar	2
1.5	Disposition.....	3
2	Ersättningsnivåer.....	3
2.1	Skälig ersättning	3
2.2	Influensregeln	5
2.3	Aktuella ersättningsnivåer	6
3	Ersättningsregler och förekomst av ersättningsnivåerna	8
3.1	Sverige	8
3.1.1	Rätt till ersättning	8
3.1.2	Ersättningsens storlek	9
3.1.3	Ersättningsnivåerna	10
3.1.4	Sammanfattning	11
3.2	Norge	12
3.2.1	Rätt till ersättning	12
3.2.2	Ersättningsens storlek	13
3.2.3	Ersättningsnivåerna	13
3.2.4	Sammanfattning	15
3.3	Finland	16
3.3.1	Rätt till ersättning	16
3.3.2	Ersättningsens storlek	16
3.3.3	Ersättningsnivåerna	17
3.3.4	Sammanfattning	18

4	Analys och diskussion.....	19
4.1	Förekomst av ersättningsnivåer	19
4.2	Marknadsvärde och andra värdemetoder.....	21
4.3	Värdförändringar	22
5	Slutsats	22
6	Referenser	24
6.1	Tryckta källor	24
6.1.1	Artiklar och böcker.....	24
6.1.2	Uppsatser, statliga utredningar och opublicerat material	24
6.2	Elektroniska källor.....	25
6.2.1	Internet	25
6.3	Muntliga källor	25

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I svensk lagstiftning reglerar Regeringsformen och Europakonventionen varje medborgares äganderätt och egendomsskydd. Båda dessa lagar syftar till att ingen ska behöva ge upp sin mark till förmån för annan. Det finns dock undantag. I fall då expropriering är nödvändig för att tillgodose angelägna allmänna intressen kan man tvingas avstå från hela, eller delar av sin fastighet. Att tvingas avstå från mark mot sin vilja är självklart ett kraftigt ingrepp i äganderätten. Samtidigt är detta undantag nödvändigt för samhällets fortsatta utveckling. Detta för att viss mark ska kunna användas för att nödvändig infrastruktur så som vägar, järnvägar, ledningsnät för vatten och avlopp etc. ska kunna byggas och komplettera bebyggelsen. Detta betyder att det måste finnas möjlighet att ta mark i anspråk, trots att marken kanske tillhör någon annan.

Detta är något som inte bara tillämpas i Sverige, utan något som förekommer i de allra flesta länder. I de länder som ratificerat Europakonventionen föreskrivs detta under äganderätten:

Artikel 1 *Varje fysisk eller juridisk person skall ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och folkrättens allmänna grundsatser.¹*

Detta innebär att länderna genom ratificerande bland annat blir skyldiga att ha lagstiftning gällande bestämmelser angående villkor och tillvägagångssätt vid expropriering. Hur regelverket kring detta ska se ut är upp till varje enskilt land att bestämma. Detta gör att lagstiftningen gällande expropriation kan se annorlunda ut i olika länder. Det är också upp till varje land att besluta om rätt till ersättning vid expropriation och hur stor denna ersättning ska vara. I detta avseende kan det skilja en del på tankegångarna mellan ländernas regelverk och principer. Olika principer kan t.ex. gynna markförvärvare respektive fastighetsägare på olika sätt.

Då det är upp till varje land att besluta om ersättningsregler är det inte så konstigt att ländernas allmänna värderingar integreras med regelverket. Med detta som förutsättning är

¹ Eije Sjödin, Peter Ekbäck, Thomas Kalbro och Leif Norell. *Markåtkomst och ersättning – för bebyggelse och infrastruktur*. 3. uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2011, s. 27

det av intresse att se om länder som i övrigt har mycket gemensamt gällande värderingar, lagstiftning och kultur väljer liknande bestämmelser och principer gällande ersättningsregler också.

1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är att studera förekomsten av olika ersättningsnivåer vid expropriering av mark i Sverige, Norge och Finland. I samband med detta kommer uppsatsen studera och jämföra gällande ersättningsrätt mellan Sverige och de utvalda länderna.

1.3 Metod

Projektet baseras på förekomsten av möjliga ersättningsnivåer inom expropriationsrätt. Detta är nivåer som i teorin kan tillämpas i svensk lagstiftning. Då varje land har möjlighet att själv disponera sina bestämmelser kring expropriation görs en undersökning av förekomsten av dessa ersättningsnivåer i andra länder. De länder som undersöktes valdes ut för deras geografiska närhet till Sverige, samt liknande rättsliga traditioner och lagstiftning inom många andra områden. Två länder valdes ut, Norge och Finland, där sakkunniga inom markåtkomst och ersättning kontaktades. De personer som kontaktades var förslag från handledaren och de kontaktade är anställda på universitet i respektive land. Kontaktperson i Norge var Håvard Steinsholt, som är förste amanuens på Norges Miljö- och Biovetenskapliga universitet. I Finland var det Kauko Viitanen, som är professor på Aalto-universitetet. Från Viitanen skickades även kontakt även vidare till Markku Markkula på finska Lantmäterirådet som bidrog med information om finsk lagstiftning. De kontaktade ombads via e-mail att svara på frågor gällande förekomsten av ersättningsnivåer samt i vilka sammanhang de i så fall tillämpas.

Av de kontaktade har även material gällande jämförelseländerna mottagits i form av hänvisningar till lagstiftningar och vetenskapliga artiklar. Dessa har kompletterats av artiklar och litteratur gällande ersättningsregler i respektive land. Utöver detta har artiklar och litteratur gällande svenska ersättningsregler studerats.

1.4 Avgränsningar

I projektet studeras endast de utvalda ländernas respektive Expropriationslagar och inte några speciallagar som gäller vid specifika ändamål. Projektet kommer alltså inte behandla expropriation som behandlas i andra lagar, som exempelvis Väglagen. Likväl studeras endast

fall där hela eller delar av en fastighet exproprieras, och därför inte så kallade rådhetsinskränkningar där fastighetsägarens markanvändning av fastigheten inskränks. Därutöver avgränsas rapporten till att omfatta våra allra närmsta grannländer. I rapportens tidigare skede var det även tänkt att Danmark skulle vara ett av de utvalda länderna. Detta visade sig dock inte vara möjligt i brist på material från sakkunniga i landet. Danmark togs därför bort helt ur rapporten.

1.5 Disposition

Kapitel 2 och 3 utgör projektets teoridel. Kapitel 2 behandlar generella resonemang kring hur ersättnings storlek bestäms, dessutom ges en översiktlig genomgång av ersättningsnivåerna som projektet utgår från. Här beskrivs kortfattat vad varje nivå innebär. Kapitel 3 behandlar de utvalda ländernas olika rätt till ersättning vid expropriation, hur ersättningen bestäms samt om ersättningsnivåerna tillämpas samt i vilket sammanhang i de utvalda länderna. Resultatet sammanställs i kapitel 4, där teorin från tidigare kapitel tillsammans med de kontaktades svar svarar på syftet med uppsatsen. Resultatet analyseras och diskuteras sedan i kapitel 5 och slutsatser utav detta dras i det avslutande kapitel 6.

2 Ersättningsnivåer

Expropriering av mark kan göras av offentliga myndigheter likväl som privata aktörer, så länge ändamålet med markförvärvet är av angeläget allmänt intresse.² För att bedöma vad som är en rättvis ersättning måste man ta hänsyn både till köpare och till säljare. Ersättningen bör ligga på en sådan nivå att köparen inte tvingas betala för mycket för marken. Säljaren har faktiskt med sitt strategiska markinnehav en monopolsituation, där denne skulle kunna kräva orimligt högt pris för marken eftersom köparen behöver just dennes mark. Samtidigt ska säljaren få en ersättning som täcker de ekonomiska förlusterna för exproprieringen och lämna fastighetsägaren i samma ekonomiska ställning som innan markförvärvet.³

2.1 Skälig ersättning

En utgångspunkt man utgår från när man talar om hur stor en ersättning ska vara är hur pris och ersättning bestäms vid frivilliga förvärv. Vid ett frivilligt förvärv tittar man på två olika

² Julstad, Barbro. *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4. uppl. Stockholm, Norstedts Juridik, 2011, s. 165

³ Sjödin, Ekbäck, Kalbro och Norell, 2011, s. 18

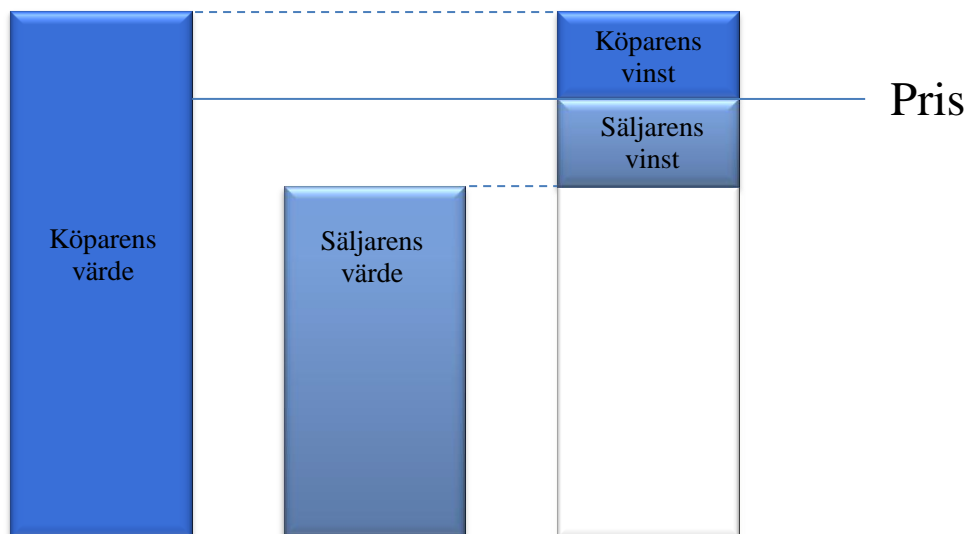
reservationsvärden, som grundar sig på att köparen och säljaren värderar marken olika. Det ena värdet är det högsta pris som köparen är beredd att betala för marken, och det andra priset är det lägsta pris säljaren kan acceptera att sälja marken för. Skillnaden mellan dessa värden är den vinst som uppstår (se figur 1). Ersättningen kommer att hamna någonstans mellan köparens och säljarens värde på fastigheten. Exakt vart mellan dessa två värden ersättningen sedan landar, d.v.s. hur vinsten fördelas, är en förhandlingsfråga mellan parterna. Hamnar exempelvis priset närmare säljarens värde på fastigheten får köparen en större del av vinsten. Omvänt får säljaren en större del av vinsten då priset hamnar närmare köparens värde på fastigheten. Hur den i praktiken fördelas beror lite på situationen och syftet med expropriationen.

Vid frivilliga förvärv sker prissättningen/ersättningen automatiskt vilket inte är fallet vid tvångsförvärv där man behöver bestämmelser som reglerar detta.⁴ Däremot är det av intresse vid tvångsförvärv att se priset en köpare och säljare kommit överens om vid en frivillig överenskommelse. Priset som bestäms vid en frivillig försäljning blir ett mått på vilken ersättning som kan anses vara skälig, alltså vilken nivå en ersättning bör ligga på.⁵ Värt att nämna är också att markförvärvare måste försöka nå en frivillig uppgörelse innan expropriering genomförs. Detta kommer från att man vill undvika onödig expropriation som kan lösas på andra sätt.⁶

⁴ Thomas Kalbro och Jenny Paulsson. *Development of Swedish Legislation regulating Compensation for Compulsory Acquisition – A Law and Economics Perspective*. (2014), s. 218-219 DOI 10.1515/eplj-2014-0010

⁵ Emma Rolfsson och Sara Vikman. *Ersättning vid tvångsförvärv av mark - En typfallsstudie av ersättningen i två olika ersättningssystem*. Examensarbete nr. 311, Institutionen för fastigheter och byggande, KTH, 2014, s. 16

⁶ Sjödin, Ekbäck, Kalbro och Norell, 2011, s. 38



Figur 1, prisbildning och vinstfördelning vid frivillig försäljning.⁷

2.2 Influensregeln

Ett moment som inte får glömmas bort i regelverket kring beräkning av ersättning är hur en värdeförändring av marknadsvärdet ska hanteras. I svensk lagstiftning regleras detta i den så kallade influensregeln. Motsvarigheter till denna finns att hitta i flera länder, däribland Norge och Finland.⁸ Dessa går huvudsakligen ut på att i de fall då markförvärvarens åtgärder har medfört att marknadsvärdet på fastigheten har ändrats, ska ersättning utgå som motsvarar fastighetens marknadsvärde om expropriationen inte hade ägt rum. Då fastighetsägaren enligt lag ska ha samma ekonomiska ställning innan som efter expropriationen tas värdeförändringar därför inte med i beräkningen av ersättningen.⁹

Influensregeln utgör alltså ett undantagsfall från användningen av marknadsvärdesprincipen och kan innebära att fastighetsägaren får ersättning som är mindre än rådande marknadsvärde. Exempelvis kan en markförvärvares bygge av en väg öka en fastighets kommunikationsmöjligheter och därmed också dess marknadsvärde. Eftersom marknadsvärdets värdeökning i detta fall beror på markförvärvarens åtgärder kan

⁷ Baserad på bild ur Kalbro och Paulsson, 2014, s. 219

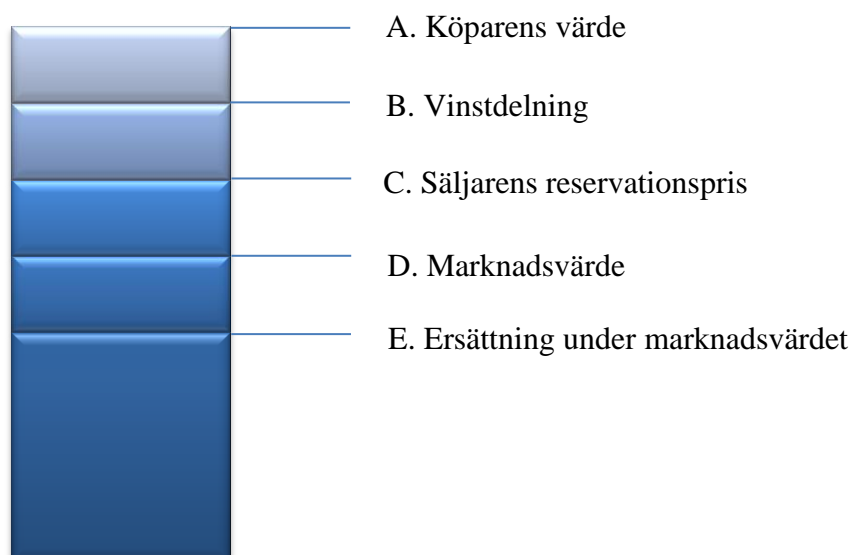
⁸ SOU 2008:99. Utredningen om expropriationsersättning. *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen*, m.m. Stockholm: Fritze, s. 113,116

⁹ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 225-226

influensregeln tillämpas. Detta innebär i detta fall att ersättning betalas ut som motsvarar fastighetens marknadsvärde innan vägbygget ägt rum. Detta betyder att fastighetsägaren kan få en ersättning som är mindre än det rådande marknadsvärdet.¹⁰

2.3 Aktuella ersättningsnivåer

I Kalbro och Paulssons artikel ”*Development of Swedish Legislation regulating Compensation for Compulsory Acquisition – A Law and Economics Perspective*”¹¹ diskuteras förekomsten av möjliga ersättningsnivåer som i teorin kan tillämpas i svensk expropriationsrätt. Förekomsten av dessa i Sverige och de utvalda länderna kommer att undersökas.



Figur 2, Tänkbara ersättningsnivåer¹²

A. Köparens värde

Ersättningen ska motsvara köparens uppskattade värde på marken, alltså det högsta pris köparen är beredd att betala för marken. Incitament för köparen att betala en så hög ersättning är dock låga. Detta då köparen vid ett frivilligt avtal med fastighetsägaren innan

¹⁰ SOU 2008:99, s. 114

¹¹ Kalbro och Paulsson, 2014

¹² Baserad på bild ur Kalbro och Paulsson, 2014, s. 220

exproprieringen kan betala en lägre ersättning samtidigt som fastighetsägaren får ta del av vinsten.¹³

B. Vinstdelning

Ersättningen ska motsvara priset på fastigheten som kan förväntas vid ett frivilligt förvärv. För att komma fram till detta studeras frivilliga försäljningar av liknande objekt på orten. Dessa grundar sig på att köparen och säljaren värderar marken olika och utgör två olika reservationsvärden, köparens högsta pris samt säljarens lägsta pris för marken. Ersättningen som bestäms hamnar någonstans mellan dessa värden, beroende på situationen. Skillnaden mellan köparens högsta pris och säljarens reservationspris utgör expropriationens vinst, och det är alltså den vinst som delas mellan parterna.¹⁴

C. Säljarens reservationspris

Ersättningen motsvarar det lägsta pris säljaren är beredd att frivilligt sälja sin fastighet för. Detta värde ligger för de flesta fastighetsägare över fastighetens marknadsvärde och en fastighetsägare säljer sällan sin fastighet för mindre än sitt reservationspris. Ofta vid expropriation kräver fastighetsägaren en viss del av markförvärvarens vinst för att sälja sin egendom, denna andel ingår då i reservationspriset.¹⁵

D. Marknadsvärdet

Ersättningen uppgår till fastighetens marknadsvärde, alltså det sannolika värdet för fastigheten vid försäljning på en öppen marknad. Detta värde är alltså en bedömning av vad fastigheten skulle säljas för på den allmänna marknaden. Detta värde får inte förväxlas med pris, som är det observerade beloppet som betalats vid en verklig transaktion. Det är därför inte säkert att en fastighet skulle säljas för det pris som motsvarar samma fastighets marknadsvärde.¹⁶

¹³ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 220

¹⁴ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 220-221

¹⁵ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 221

¹⁶ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 221

E. Ersättning under marknadsvärdet

Om fastighetens marknadsvärde har höjts p.g.a. andra faktorer än ägarens investeringar kan en ersättning som ligger under marknadsvärdet betalas ut. Detta kan t.ex. förekomma när influensregeln tillämpas då markförvärvarens investeringar i området höjer marknadsvärdet på omkringliggande fastigheter. En förutsättning här är att endast den som skapat markvärdesstegringen har rätt att tillgodogöra sig den. I dessa situationer utgår man istället från det marknadsvärde som fastigheten skulle haft om expropriationen inte hade ägt rum.¹⁷

3 Ersättningsregler och förekomst av ersättningsnivåerna

3.1 Sverige

3.1.1 Rätt till ersättning

I svensk lagstiftning utgör två olika lagstiftningar den juridiska grunden till markåtkomst, Europakonventionen tillsammans med Regeringsformen. Europakonventionen är mer allmänt formulerad medan Regeringsformen i 2 kap 15 § har preciserat bestämmelserna ur konventionen lite mer specifikt. Denna stiftar att expropriation endast får ske för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Om en fastighetsägare skulle behöva ge upp sin fastighet till förmån för ett angeläget allmänt intresse har denne rätt till ersättning för förlusten.¹⁸

Dessa utgör alltså grundstenarna i svensk expropriationsrätt, sedan finns en mängd olika speciallagar som behandlar tvångsförvärv och ersättningsregler beroende på syftet med förvärvet. Expropriationslagen (ExL), som instiftades år 1972, är mer generellt formulerad och utgör ett fundament för bestämmelser gällande alla typer av markåtkomst. Den är i praktiken tillämplig när det inte finns någon speciallag som passar in på det aktuella markförvärvet. Dock hänvisar samtliga speciallagar till Expropriationslagen i fråga om ersättningsregler.¹⁹

¹⁷ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 221

¹⁸ Sjödin, Ekbäck, Kalbro och Norell, 2011, s. 28

¹⁹ Peter Ekbäck, *Regelsystem för tvångsförvärv och regelsystem – några uppsatser inom speciell fastighetsrätt.*, Stockholm: Institutionen för Fastigheter och Byggnad, 2012, s. 11

Expropriationslagens huvudregel syftar till att en fastighetsägare efter ett tvångsförvärv ska ha samma ekonomiska ställning som innan förvärvet. Efter en lagändring 2010 beslutades det att i de fall då hela fastigheten exproprieras ska ersättningen uppgå till fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det värde fastighetens skulle säljas för vid en försäljning på en öppen marknad, plus ett schablontillägg. Likväl ska de fall då endast en del av fastigheten exproprieras ersättas med så kallad intrångsersättning som ska uppgå till ett belopp som motsvarar fastighetens värdeminskning plus schablontillägg.²⁰

Det finns dock ett undantag för när ersättningen ska uppgå till fastighetens marknadsvärde, och det är det undantag som i svensk lagstiftning kallas influensregeln. Som tidigare nämnt går denna ut på att eliminera eventuella värdeförändringar på fastigheten som expropriationen kan ge upphov till. Istället ersätts det marknadsvärde fastigheten skulle haft om expropriationen inte hade ägt rum. På samma sätt kan även undantag från marknadsvärdeprincipen ske om marknadsvärdet förväntas öka på grund av förhoppningar på ändrad markanvändning. I dessa fall kan fastighetens förväntningsvärden alltså komma att ersättas om marknadsvärdeökningen beror på offentliga investeringar för samhällets utveckling. Ersättningen uppgår då till det faktiska fastighetsvärdet inklusive förväntningsvärdet.²¹

3.1.2 Ersättningens storlek

Efter en lagändring 2010 ska utöver den bestämda ersättningen ytterligare ett schablontillägg på 25 % erläggas. Detta betyder att fastighetsägaren vid tvångsförvärv ska ersättas med 125 % av fastighetens marknadsvärde. Syftet med denna lagändring var att ge fastighetsägarna ytterligare skydd mot ofrivilliga markförvärv, men också för att ta hänsyn till fastighetsägarnas individuella värde på sin fastighet.²² Om denna ersättning inte skulle täcka fastighetsägarens ekonomiska skada kan dessutom ersättning för övrig skada utgå. Detta kan förekomma exempelvis då fastighetsägaren behöver flytta eller lägga ner en verksamhet som

²⁰ Ekbäck, 2012, s. 12

²¹ Sjödin, Ekbäck, Kalbro och Norell, 2011, s. 23

²² Kalbro och Paulsson, 2014, 226

bedrivs på fastigheten. Schablon tillägget betalas dock inte ut i de undantagsfall när influensregeln tillämpas eller ersättning för förväntningsvärden betalas ut.²³

3.1.3 Ersättningsnivåerna

A. Köparens värde

Denna nivå är relativt ovanlig i Sverige men har i vissa fall tillämpats när mark förvärvats för att skapa en ny tomt. I dessa fall har Högsta Domstolen beslutat att under vissa omständigheter ska ersättningen uppgå till köparens värde av fastigheten.²⁴

B. Vinstdelning

Denna nivå tillämpas naturligt vid frivilliga förvärv, då priset bestäms utifrån två värden, köparens högsta pris för fastigheten och säljarens lägsta pris för fastigheten. Innan genomförande av expropriation måste markförvärvaren försöka förhandla för ett frivilligt förvärv för att undvika onödig expropriation. Om detta inte kan uppnås ger försäljning vid ett fritt förvärv ett mått på vad som är skälig ersättning. Hur vinsten, d.v.s. skillnaden mellan köparens och säljarens värde sedan fördelas mellan köparen och säljaren beror på situationen och syftet med expropriationen.²⁵

C. Säljarens reservationspris

Denna nivå blev aktuell i och med lagändringen år 2010 som bestämde att ersättningen skulle uppgå till 125 % av marknadsvärdet. Med denna lagändring ville man komma närmare fastighetsägarens individuella värde på sin fastighet, då detta i princip alltid är högre än marknadsvärdet. Ökningen med 25 % baserades på ett genomsnitt av fastighetsägares individuella värde i relation till marknadsvärdet.²⁶

²³ Thomas Kalbro. *Compulsory Acquisition: Principles of Compensation in Swedish Law*. (2013), s. 10

²⁴ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 229-230

²⁵ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 229

²⁶ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 229

Ursprungskälla: Sveriges Riksdag *Regeringens proposition 2009/10:162 Ersättning vid expropriation*, Stockholm, 2010, s. 47

D. Marknadsvärdet

Denna ersättningsnivå utgör grundregeln i svensk ersättningsrätt och är den nivå som oftast används. Denna bestäms efter priset fastigheten skulle säljas för på en öppen marknad.²⁷

E. Ersättning under marknadsvärdet

Denna nivå kan hittas i fall där influensregeln tillämpas, d.v.s. när fastighetens värdeförändring elimineras och man utgår från det marknadsvärde fastigheten skulle haft om expropriationen inte hade ägt rum. Om värdet på fastigheten har ökat innebär detta för fastighetsägaren att ersättningen hamnar under marknadsvärdet.²⁸

3.1.4 Sammanfattning

I svensk lagstiftning regleras egendomsrätten och rätt till ersättning vid expropriation på en konstitutionell nivå i Regeringsformen. Denna gäller tillsammans med Expropriationslagen som behandlar grunden till alla typer av markåtkomst. För att expropriation ska få ske måste syftet med expropriationen tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Om en fastighetsägare skulle behöva ge upp sin fastighet till förmån för ett angeläget allmänt intresse har denne rätt till ersättning för förlusten. Expropriationslagens huvudregel syftar här till att en fastighetsägare efter ett tvångsförvärv ska ha samma ekonomiska ställning som innan förvärvet.

Enligt svenska principer ska ersättningen utgå från fastighetens marknadsvärde.

Marknadsvärdet ska utgöra ersättningen tillsammans med ett schablontillägg på 25 % av marknadsvärdet. Ersättningen ska alltså motsvara 125 % av fastighetens marknadsvärde. I fall då endast en del av fastigheten exproprieras ersätts en intrångsersättning som ska uppgå till ett belopp som motsvarar fastighetens värdeminskning plus schablontillägget.

Detta gäller dock inte då marknadsvärdet har ökat eller minskat till följd av markförvärvarens investeringar. I dessa fall tillämpas influensregeln som eliminerar eventuella värdeförändringar på fastigheten. Istället ersätts det marknadsvärde fastigheten skulle haft om expropriationen inte hade ägt rum.

²⁷ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 229

²⁸ Kalbro och Paulsson, 2014, s. 229

Likväl kan även undantag från marknadsvärdeprincipen ske om marknadsvärdet förväntas öka på grund av förhoppningar på ändrad markanvändning. I dessa fall kan fastighetens förväntningsvärden alltså komma att ersättas om marknadsvärdeökningen beror på offentliga investeringar för samhällets utveckling

3.2 Norge

3.2.1 Rätt till ersättning

Enligt Norges grundlag ska den som tvingas avstå från mark till förmån för allmänt användande ha rätt till full ersättning. Som huvudprincip ska denne hållas skadelös, d.v.s. få ersättning för den ekonomiska skada som uppkommer vid exproprieringen.²⁹ Norges första expropriationslag stiftades först år 1959, innan dess reglerades expropriationsfrågor i ändamålsmässiga speciallagar. Ändå regleras inte allt i norsk lagstiftning utan bestämmelserna kring expropriation styrs delvis av domstolars rättspraxis. I den norska expropriationslagen finns en lista över 55 ändamål där expropriation får genomföras.³⁰

Huvudprincipen vid ersättning är den så kallade ”tapsprincipen”, som är en slags förlustprincip. Det innebär, som tidigare nämnt, att ersättningen ska täcka fastighetsägarens ekonomiska förlust vid expropriationen. Ersättningen ska här omfatta den uppskattade användningen av egendomen, d.v.s. marknadsvärdet, om inte expropriationen hade ägt rum.

I Norge finns även en motsvarighet till den svenska influensregeln som gäller när värdeändring av marknadsvärdet beror på markförvärvaren. Det finns också möjlighet att få ersättning som täcker framtida förväntningsvärden, t.ex. genom förväntade ändringar av markanvändningen. Detta beror på att det i norsk praxis framgår att i fall med fastigheter som är en del av en plan som antagits men ännu inte gäller ska ersättning utgå med det förväntade värdet på fastigheten. Detta innebär att ersättning betalas ut för markens potentiella utvecklingsmöjlighet. I de fall då endast en del av fastigheten exproprieras bestäms ersättningen utifrån hur väl den resterande fastigheten kan anpassas till markanvändningen.³¹

²⁹ SOU 2008:99, s. 114

³⁰ Steinsholt, Håvard. *Norwegian expropriation; main principles – some challenges*. (2015): s. 2-3

³¹ SOU 2008:99, s. 115

3.2.2 Ersättningens storlek

Bestämmelser gällande ersättningen regleras i den norska expropriationsersättningslagen. Av denna framgår att ersättningen i första hand ska uppgå till fastighetens marknadsvärde. Det finns dock möjlighet att få ersättning som motsvarar fastighetens avkastningsvärde, i och med fastighetens avkastning, om detta är högre än marknadsvärdet. Denna regel gäller dock inte när det lägre marknadsvärdet ger fastighetsägaren möjlighet att återanskaffa annan motsvarande egendom. Den högsta kompensation som betalas ut är ersättning för återanskaffningsvärdet, som tillämpas när denna är högre än både marknadsvärdet och avkastningsvärdet.³² Att utgå från återanskaffningsvärdet, d.v.s. ersättningen uppgår till kostnaden för att införskaffa en motsvarande fastighet tillämpas oftast när expropriationen avser fastigheter som används som bostad, fritidshus eller enskild näringsverksamhet. Syftet med detta är att ge fastighetsägaren möjlighet till en annan motsvarande fastighet trots att inte marknadsvärdet täcker detta. Med denna princip kan fastighetsägaren också få ersättning för flyttkostnader samt kostnader för att anpassa den nya fastigheten. Det finns faktiskt även möjlighet för fastighetsägaren att, vid behov, få ersättning för kostnaderna att uppföra en helt ny byggnad.³³

3.2.3 Ersättningsnivåerna

A. Köparens värde

Denna nivå används inte enligt norska principer. Nivån har dock använts av domstolar vid specialfall av expropriation.³⁴

B. Vinstdelning

Denna nivå förekommer i Norge men ses inte som en egen individualiserad nivå som de aktuella ersättningsnivåerna. Ersättningen som betalas ut ska motsvara ett standardiserat marknadsvärde, som tagits fram genom jämförelser med frivilliga försäljningar av liknande objekt på orten. I dessa fria förhandlingar och priser finns element av en viss vinstdelning. Därför kommer marknadsvärdet innehålla inslag av genomsnittlig vinstdelning.³⁵

³² SOU 2008:99, s. 115

³³ SOU 2008:99, s. 115

³⁴ Förste amanuens Håvard Steinsholt, e-postkorrespondens med Jennifer Bohlin, 2015

³⁵ Steinsholt, 2015

C. Säljarens reservationspris

Denna nivå är juridiskt inte relevant på en individualiserad nivå, då individuella värden på fastigheten, enligt Håvard Steinsholt, inte bör återspeglas i ersättningar. De särskilda ”reservationskänslorna” som uppkommer från tvångsförsäljning är inte relevanta enligt norsk lag. Dock kommer ersättningen från standardiserade marknadsvärden, baserade på frivilliga försäljningar på orten. Dessa priser/försäljningar härrör från förhandlingar där en del av "reservation" troligen var närvarande. I och med detta kommer det standardiserade marknadsvärdet innehålla ett ”genomsnittligt” reservationspriselement (men bara för frivilliga försäljningssituationer). Istället har man i Norge valt att ersätta för fastighetens avkastningsvärde eller återanskaffningsvärde som i regel är högre än marknadsvärdet och närmare säljarens reservationspris.³⁶

D. Marknadsvärdet

Marknadsvärdet är i Norge ersättningens huvudregel. Dock är den norska definitionen inte att "köpa tillbaka", utan snarare "pris om det säljs frivilligt".³⁷ Värdet bestäms genom jämförelser med försäljning av liknande objekt på en öppen marknad, som sedan justeras för de relevanta skillnaderna mellan fastigheterna.³⁸

E. Ersättning under marknadsvärdet

Enligt princip ska en ökning av marknadsvärdet på grund av offentlig planering ersättas, medan ökning av marknadsvärde på grund av markförvärvarnas investeringar (som är yngre än 10 år) ej kompenseras. I dessa fall kan man alltså kompenseras med en ersättning under marknadsvärdet. Andra, mer generella, fall där denna ersättningsnivå tillämpas härstammar från det ganska privatiserade/lösa planeringssystemet i Norge. Domstolar som hanterar expropriationsvärdering måste först beskriva den sannolika och lagliga markanvändningen. Den offentligt godkända markanvändningsplanen sätter oftast gränser för denna användning och även marknadsvärdet begränsas av denna användning. Därför har byggherrar i centrala

³⁶ Steinsholt, 2015

³⁷ Steinsholt, 2015

³⁸ SOU 2008:99, s. 114

Norge börjat köpa mark för mycket högre priser, och arbetar för att få dessa planer ändrade för mer kommersiella syften.³⁹

3.2.4 Sammanfattning

I Norge gäller grundlagen tillsammans med norska expropriationsersättningslagen. Enligt dessa ska den som tvingas avstå från mark till förmån för allmänt användande ha rätt till full ersättning. Som huvudprincip ska denne hållas skadelös, d.v.s. få ersättning för den ekonomiska skada som uppkommer vid exproprieringen.

Huvudprincipen vid expropriationsersättning är att ersättningen ska omfatta den uppskattade användningen av egendomen om inte expropriationen hade ägt rum, detta är i första hand marknadsvärdet. Det finns dock möjlighet att få ersättning som motsvarar fastighetens avkastningsvärde, om detta är högre än marknadsvärdet. Denna regel gäller dock inte när det lägre marknadsvärdet ger fastighetsägaren möjlighet att återanskaffa annan motsvarande egendom. Den högsta kompensation som betalas ut är ersättning för återanskaffningsvärdet, som tillämpas när denna är högre än både marknadsvärdet och avkastningsvärdet. Att utgå från återanskaffningsvärdet tillämpas oftast när expropriationen avser fastigheter som används som bostad, fritidshus eller enskild näringsverksamhet. Med denna princip kan fastighetsägaren också få ersättning för flyttkostnader samt kostnader för att anpassa den nya fastigheten. Det finns faktiskt även möjlighet för fastighetsägaren att, vid behov, få ersättning för kostnaderna att uppföra en helt ny byggnad. I de fall då endast en del av fastigheten exproprieras bestäms ersättningen utifrån hur väl den resterande fastigheten kan anpassas till markanvändningen

Liksom i Sverige tillämpas i Norge en motsvarighet till influensregeln som gäller vid värdeändring av marknadsvärdet beroende på expropriationen. Det är dock inte ovanligt att ersättning också betalas ut för framtida förväntningsvärden, t.ex. genom förväntade ändringar av markanvändningen. Detta beror på att det i norsk praxis framgår att i fall med fastigheter som är en del av en plan som antagits men ännu inte gäller ska ersättning utgå med det förväntade värdet på fastigheten.

³⁹ Steinsholt, 2015

3.3 Finland

3.3.1 Rätt till ersättning

Finlands grundlag föreskriver i § 15 om egendomsskyddet att var och ens egendom ska vara tryggad, samt att expropriation av egendom för allmänt behov mot full ersättning bestäms genom lag.⁴⁰ Lagrummet som kompletterar grundlagen återfinns i Finlands motsvarighet till Sveriges Expropriationslag som kallas Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter. Denna föreskriver att ägare av egendom som ska inlösas är berättigad att få full ersättning för skada som uppkommit vid inlösen. Ersättningen utgörs av kompensation uppdelad i tre delar: ersättning för föremål, ersättning för men samt skadestånd.⁴¹ Föremålet, d.v.s. fastigheten, kompenseras med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde, detta ses som fastighetsägarens objektiva förlust. Ersättning för men betalas för permanenta olägenheter som orsakas av expropriation av egendom som inte ingår i transaktionen. Detta kan förekomma när endast en del av fastigheten behöver förvärvas. Slutligen betalas skadestånd för ekonomisk skada som uppkommit vid expropriationen som t.ex. flyttkostnader eller förlorade inkomster.⁴²

3.3.2 Ersättningens storlek

När ersättningens storlek ska bestämmas finns det två principer man brukar utgå från. Den första är att markägaren ska vara i ekonomiskt oförändrat läge som innan förvärvet. Den andra principen är att den som exproprierar inte ska behöva betala ut ersättning för värdeökningar som denne själv har gett upphov till.⁴³ Vid beräkningen av ersättningen utgår man i första hand från fastighetens marknadsvärde, och det är då den summan ersättningen ska uppgå till. Dock kan ersättningen bli högre om fastighetsägarens ekonomiska förlust är större än marknadsvärdet. I dessa fall grundas istället ersättningen på avkastningsvärde eller de därpå

⁴⁰ Finlex. 11.6.1999/731. Finlands grundlag 15 §. 1999. <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990731> (Hämtad 2015-05-17)

⁴¹ Finlex. 29.7.1977/603. Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter 29 §. <http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1977/19770603> (Hämtad 2015-05-17)

⁴² Nuuja, Katri. och Viitanen, Kauko. *Finnish Legislation on Land-Use Restrictions and Compensation*. Washington University Global Studies Law Review. Vol. 6 no 1. (2007), s. 53

⁴³ SOU 2008:99, s. 113

nedlagda kostnaderna.⁴⁴ I de fall som fastigheten används som bostad kan ersättning utgå som motsvarar återanskaffningskostnader, d.v.s. kostnaden för en likvärdig produkt. Här vill man alltså ge fastighetsägaren möjlighet att kunna införskaffa en likvärdig fastighet som den exproprierade.⁴⁵

3.3.3 Ersättningsnivåerna

A. Köparens värde

Denna nivå används inte enligt finsk lagstiftning.

B. Vinstdelning

En huvudprincip inom finsk expropriation är principen om förundersökning. Denna innebär att fastighetsägaren har rätt till rättsligt skydd ex officio, d.v.s. utan att denne begär det.⁴⁶

Enligt lag är det dock möjligt för fastighetsägare och den som exproprierar att träffa ett eget avtal som sedan fastställs av inlösningskommissionen. Detta görs för att skydda fastighetsägaren mot för låg ersättning.⁴⁷ Dock är det när avtal träffas mellan sakägare mer troligt att en ersättning bestäms som vid ett frivilligt förvärv som gynnar både fastighetsägare och markförvärvaren – alltså genom vinstdelning.

C. Säljarens reservationspris

Denna nivå är inte relevant enligt finska principer. Förutom marknadsvärdet kan fastighetsägaren ersättas med fastighetens avkastningsvärde, eller i vissa fall återanskaffningsvärdet. Dessa ligger i regel högre än marknadsvärdet och närmare säljarens reservationspris, men det finns ingen koppling mellan att ersätta för dessa värden och ta hänsyn till säljarens reservationspris.⁴⁸

⁴⁴ Finlex. Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter 30 §. 1977.

⁴⁵ SOU 2008:99, s. 113

⁴⁶ Nuuja. och Viitanen. 2007, s. 52

⁴⁷ Finlex. Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter 40 §. 1977.

⁴⁸ Finlex. Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter 30 §. 1977.

D. Marknadsvärdet

Denna är den vanligast förekommande och den nivå ersättningsreglerna utgår från. Som tidigare nämnt har fastighetsägaren enligt lag rätt till full ersättning för inlöst egendom och med detta avses gängse pris. Detta betyder det allmänt gällande eller vanliga priset, som här motsvarar marknadsvärdet.⁴⁹

E. Ersättning under marknadsvärdet

Denna nivå kan tillämpas i de fall då markförvärvaren genom åtgärder har höjt eller sänkt värdet på marken i fråga. I dessa fall ska ersättningen motsvara det värde på fastigheten som den skulle ha haft innan markförvärvarens åtgärder för värdeökning/värdesänkning. Detta innebär att då fastighetsägaren har ökat värdet på fastigheten kan en ersättning som ligger under marknadsvärdet utgå till fastighetsägaren.⁵⁰ Denna lagstiftning var mycket omdiskuterad i Finland vid införandet under 1970 – talet, då vänsterpartierna var för denna lagstiftning medan de partierna som försvarade privat markäganderätt motsatte sig att värdet på mark inte ersatts ägaren med 100 %.⁵¹

3.3.4 Sammanfattning

I Finland gäller grundlag tillsammans med Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter. Dessa föreskriver att ägare av egendom som ska inlösas för allmänt intresse är berättigad att få full ersättning för skada som uppkommit vid inlösen. Ersättningen utgörs av kompensation uppdelad i tre delar: ersättning för föremål, ersättning för men samt skadestånd.

När ersättningens storlek ska bestämmas finns det två principer man brukar utgå från. Den första är att markägaren ska vara i ekonomiskt oförändrat läge som innan förvärvet. Den andra principen är att den som exproprierar inte ska behöva betala ut ersättning för värdeökningar som denne själv har gett upphov till, alltså tillämpas en motsvarighet till influensregeln. Vid beräkningen av ersättningen utgår man i första hand från fastighetens marknadsvärde, och det är då den summan ersättningen ska uppgå till. Dock kan ersättningen bli högre om fastighetsägarens ekonomiska förlust är större än marknadsvärdet. I dessa fall grundas istället ersättningen på avkastningsvärde eller de därpå nedlagda kostnaderna. I de fall som

⁴⁹ Professor Kauko Viitanen, e-postkorrespondens med Jennifer Bohlin, 2015

⁵⁰ Finlex. Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter 31 §. 1977.

⁵¹ Lantmätare Markku Markkula, e-mailkorrespondens med Jennifer Bohlin 2015

fastigheten används som bostad kan ersättning utgå som motsvarar återanskaffningskostnaden. Exproprieras endast en del av fastigheten betalas ersättning för men ut.

4 Analys och diskussion

Rapporten åskådliggör vissa skillnader kring lagstiftning och principer för ersättningsrätt vid expropriation i Sverige, Norge och Finland. Detta trots att länderna har mycket liknande rättsliga traditioner har länderna i denna fråga valt olika principer vid tillämpning.

Grunden hos de utvalda länderna är densamma. Alla länder har en grundlag som tillsammans med Europakonventionen föreskriver om äganderätten och egendomsrätten. Dessa får endast hävas till förmån för expropriation som ska gynna det allmänna intresset. Detta har alla de utvalda länderna gemensamt eftersom detta regleras i Europakonventionen. Skillnaderna börjar hos de olika ländernas villkor och principer för detta. Detta är något som inte specificeras i Europakonventionen utan det är upp till varje land att bestämma lagstiftning för detta.

Som framgår ur rapporten kan förekomsten av de aktuella ersättningsnivåerna urskiljas trots olika lagstiftningar och principer. Dock kan metoderna för att nå respektive nivå skilja sig åt.

4.1 Förekomst av ersättningsnivåer

A. Köparens värde

Denna nivå används i regel inte enligt norska och finska principer. Nivån har dock används av domstolar i Norge vid specialfall av expropriation. I Sverige är denna nivå lite mer utbredd och tillämpas under vissa omständigheter när mark förvärvas för att skapa en ny tomt.

B. Vinstdelning

Denna nivå förekommer i alla de tre länderna och är utformad på liknande sätt. I denna nivå är överenskommet pris vid en frivillig försäljning ett centralt begrepp. I de utvalda länderna finns innan genomförande av en expropriation möjlighet att träffa ett eget avtal. När avtalet träffas mellan köparen och säljaren är det troligt att ersättningen bestäms som vid ett frivilligt förvärv som gynnar både fastighetsägare och markförvärvaren. Om ett frivilligt avtal inte kan träffas bestäms ersättningen utifrån ett standardiserat marknadsvärde, som tagits fram genom

jämförelser med frivilliga försäljningar av liknande objekt på orten. Detta innebär att det standardiserade marknadsvärdet som bestäms kommer innehålla element av en viss vinstdelning och inslag av genomsnittlig vinstdelning.

C. Säljarens reservationspris

För att uppnå denna nivå har länderna använt sig av olika principer. Enligt finska principer kan ersättning som överstiger marknadsvärdet uppgå till fastighetens avkastningsvärde, eller i vissa fall återanskaffningsvärdet. Dessa ligger i regel högre än marknadsvärdet och närmare säljarens reservationspris, men det finns ingen koppling mellan att ersätta för dessa värden och ta hänsyn till säljarens reservationspris. På liknande sätt är de särskilda ”reservationskänslorna” inte relevanta enligt norsk lag då individuella värden på fastigheten inte bör återspeglas i ersättningar. Dock kommer ersättningen från standardiserade marknadsvärden, baserade på frivilliga försäljningar på orten där en del av ”reservation” troligen var närvarande. I och med detta kommer det standardiserade marknadsvärdet innehålla ett ”genomsnittligt” reservationspriselement. I övrigt har man även i Norge valt att närma sig denna ersättningsnivå genom att ersätta för avkastningsvärde och återanskaffningsvärde.

Den svenska principen för att uppnå denna nivå skiljer sig från de övriga länderna. Ersättningen ska här uppgå till marknadsvärdet plus ett tillägg på 25 % som ska representera skillnaden mellan marknadsvärde och säljarens reservationspris. Ersättningen uppgår alltså till 125 % av marknadsvärdet.

D. Marknadsvärdet

Även denna nivå är gemensam för alla de tre länderna. Denna är den vanligast förekommande och den nivå ersättningsreglerna utgår från. De tre länderna har olika formuleringar för detta men i slutändan är detta det sannolika priset fastighetsen skulle säljas för på den allmänna marknaden.

E. Ersättning under marknadsvärdet

Denna nivå kan tillämpas i de fall då markförvärvaren genom åtgärder har höjt eller sänkt värdet på marken i fråga. I dessa fall ska ersättningen motsvara det värde på fastigheten som den skulle ha haft innan markförvärvarens åtgärder för värdeökning/värdesänkning. Denna

nivå kan alltså hittas i fall där influensregeln tillämpas, d.v.s. när fastighetens värdeförändring elimineras och man utgår från det marknadsvärde fastigheten skulle haft om expropriationen inte hade ägt rum. Om värdet på fastigheten har ökat innebär detta för fastighetsägaren att ersättningen hamnar under marknadsvärdet. Norge har en liten tvist på detta, och hävdar att en ökning av marknadsvärdet på grund av offentlig planering ska ersättas, medan ökning av marknadsvärde på grund av markförvärvarnas investeringar (som är yngre än 10 år) ej ersätts.

4.2 Marknadsvärde och andra värdeметoder

Samtliga länder använder fastighetens marknadsvärde som utgångspunkt vid beräkning av ersättningen, men det är den svenska lagstiftningen som är hårdast knuten till detta värde. I Sverige uppgår ersättningen till marknadsvärdet samt ett schablontillägg på 25 % baserat på marknadsvärdet. Alltså uppgår ersättningen i Sverige till 125 % av fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet är här hela tiden centralt. I övriga utvalda länder kan man, om marknadsvärdet inte täcker de ekonomiska förlusterna, istället få en ersättning som uppgår till fastighetens avkastningsvärde eller återanskaffningsvärde. Detta är två olika tillvägagångssätt för att ersätta för fastigheternas individuella eller reservationsvärden, som i princip alltid ligger över fastighetens marknadsvärde. Då det är svårt att bestämma någons individuella värde på sin fastighet har Sverige valt att anta ett schabloniserat värde på 25 %. Detta ska representera skillnaden mellan marknadsvärdet och fastighetsägarens individuella värde och syftar till att ge fastighetsägare ytterligare skydd mot ofrivilligt markförvärv. I Norge och Finland har man istället valt att ersätta för helt andra värden när marknadsvärdet inte är representativt. Både i Norge och i Finland kan man ersättas för fastighetens motsvarande avkastningsvärde om detta är högre än marknadsvärdet. I Norge ersätts detta värde om det är högre än marknadsvärdet medan detta värde i Finland endast ersätts om den ekonomiska skadan inte täcks av marknadsvärdet. På samma sätt kan man i både Norge och Finland få ersättning för fastighetens återanskaffningsvärde. Tillämpningen av detta värdebegrepp sker i båda länderna oftast då expropriationen avser fastighet som används som bostad, fritidshus eller mindre näringsverksamhet. Med detta vill man ge fastighetsägaren möjlighet att kunna införskaffa en likvärdig fastighet som den exproprierade.

Här ser vi tydligt exempel på de två olika metoderna. Metoderna strävar efter samma mål, att ersättningen ska hamna närmare säljarens reservationsvärde. Sverige har här valt en generellt tillvägagångssätt som är schabloniserat efter genomsnittlig differens mellan marknadsvärde

och reservationsvärde. I Norge och Finland kan olika värden ersättas varje gång beroende på vilken slags fastighet som exproprieras.

4.3 Värdeförändringar

Något som alla de tre länderna har gemensamt är en motsvarighet till influensregeln. De tre länderna har alla liknande lagstiftning om att syftet med ändamålet inte ska förändra fastighetens marknadsvärde, på gott och ont. Detta ger fastighetsägaren ett skydd om marknadsvärdet skulle minska, men samtidigt får denne inte ta del av det förhöjda marknadsvärdet om marknadsvärdet skulle öka. Denna lagstiftning har varit omdiskuterad, då det kan anses att värdet på marken då inte ersatte ägaren med 100 %. Dock lyder principen i alla tre länder att fastighetsägaren ska ha samma ekonomiska ställning som innan expropriationen. Detta blir faktiskt fallet även om fastighetsägaren får en ersättning som hamnar under marknadsvärdet, eftersom denne fortfarande får en ersättning motsvarande det marknadsvärde som fastigheten skulle haft om expropriationen inte hade skett.

En typ av värdeförändring som däremot skiljer länderna åt är frågan om rätt till ersättning för förväntningsvärden, d.v.s. förväntade förändringar av markanvändningen. Denna brukar inte förkomma i Finland, och inte heller i Sverige fram till lagändringen 2010, där man istället beslutade att i viss mån betala ut ersättning för förväntningsvärden. Genom förväntningsvärden kan man som fastighetsägare alltså få ersättning för markens potentiella utvecklingsmöjlighet.

5 Slutsats

Som framgår av rapporten kan vi urskilja förekomsten av ersättningsnivåer i Sverige, Norge och Finland. Några av de teoretiska nivåerna som vi utgick från är tydligare än andra men det finns faktiskt någon slags koppling till de flesta nivåerna i de tre länderna. Av de tillfrågade kontaktpersonerna framgick att det fanns tillämpningar av ersättning som kunde förknippas med de angivna nivåerna, även om de tillfrågade inte nödvändigtvis ville kalla det en egen individualiserad nivå.

Ersättningsnivån där marknadsvärdet skulle uppgå till köparens värde på fastigheten var den nivå som verkade minst tillämpbar. Detta trots att den faktiskt förekommer i Sverige, vid vissa fall av skapandet av ny tomt, samt vid ett fåtal specialfall i Norge. För att denna nivå ska bli mer tillämpbar än så krävs det nog en mer omfattande praxis eller lagstiftning för när

nivån ska användas. Detta då det idag är mer gynnsamt för markförvärvaren att ingå ett frivilligt avtal med fastighetsägaren än att ersätta för köparens värde. Om ett frivilligt avtal kan träffas kan markförvärvaren betala mindre i ersättning samtidigt som fastighetsägaren får ta del av vinsten vid expropriationen.

I nivåerna för vinstdelning, marknadsvärde och ersättning under marknadsvärde finns stora likheter i våra tre länder, medan nivån som ska motsvara säljarens reservationspris visade sig vara den som skilde de tre länderna mest åt. Från mitt perspektiv verkar det dock som att alla länderna har samma mål med sina bestämmelser, att komma närmare säljarens individuella värde på fastigheten än marknadsvärdet. Vilken metod landet sedan använder sig för att nå detta mål är kanske bara en fråga om vilken metod landet anser fungerar bäst. Om man skulle vilja vidareutveckla detta skulle det vara intressant att undersöka hur väl schablonvärdet, avkastningsvärdet och återanskaffningsvärdet svarar för säljarens reservationsvärde, och vilken metod som oftast hamnar närmast. Frågan är då om den mer generella schablonregeln lyckas uppnå liknande värden som de mer individuella avkastningsvärdena och återanskaffningsvärdena.

6 Referenser

6.1 Tryckta källor

6.1.1 Artiklar och böcker

Ekbäck, Peter *Regelsystem för tvångsförvärv och infrastruktur – några uppsatser inom speciell fastighetsrätt*. Stockholm; Institutionen för Fastigheter och Byggnad, 2012

Julstad, Barbro *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4. uppl. Stockholm, Norstedts Juridik, 2011.

Kalbro, Thomas *Compulsory Acquisition: Principles of Compensation in Swedish Law*. Compulsory Acquisition, 2013

Kalbro, Thomas och Paulsson, Jenny *Development of Swedish Legislation regulating Compensation for Compulsory Acquisition – A Law and Economics Perspective*. EPLJ 2014; 3(3), (2014): DOI10.1515/eplj-2014-0010

Nuuja, Katri och Viitanen, Kauko *Finnish Legislation on Land-Use Restrictions and Compensation*. Washington University Global Studies Law Review. Vol. 6 no 1. (2007)

Sjödin, Eije, Ekbäck, Peter, Kalbro, Thomas och Norell, Leif. *Markåtkomst och ersättning – för bebyggelse och infrastruktur*. 3. uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2011

6.1.2 Uppsatser, statliga utredningar och opublicerat material

Rolfsson, Emma och Vikman, Sara *Ersättning vid tvångsförvärv av mark - En typfallsstudie av ersättningen i två olika ersättningsystem*. Examensarbete nr. 311, Institutionen för fastigheter och byggande, KTH, 2014.

Sveriges Riksdag *Regeringens proposition 2009/10:162 Ersättning vid expropriation*, Stockholm, 2010

SOU 2008:99 Utredningen om expropriationsersättning. *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.* Stockholm: Fritze.

Steinsholt, Håvard *Norwegian expropriation; main principles – some challenges*. ILP - Eiendomsfag og juss, Norges Miljø- og Biovetenskapliga universitet, 2015

6.2 Elektroniska källor

6.2.1 Internet

LMV (Lantmäteriverket) *Lantmäteriverket och expropriation*. 2009

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/tiedotteet/2010/05/lantmateriverket-och-expropriation>

(Hämtad 2015-05-17)

Finlex *11.6.1999/731 Finlands grundlag*. 1999.

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990731> (Hämtad 2015-05-17)

Finlex *29.7.1977/603. Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter*.

<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1977/19770603> (Hämtad 2015-05-17)

6.3 Muntliga källor

Markkula, Markku, på finska Lantmäterirådet. E-postkorrespondens med Jennifer Bohlin, 2015-05-18

Steinsholt, Håvard, förste amanuens på Norges Miljö- och Biovetenskapliga universitet.

E-postkorrespondens med Jennifer Bohlin, 2015-05-07

Viitanen, Kauko, professor på Aalto-universitetet. E-postkorrespondens med Jennifer Bohlin

2015-05-06