

## UPPGIFTER FÖR CIRKULÄR-DATABASEN

### Ändra ej på fältnamnen!

Cirkulärnr: 10:57

Diariernr: 10/4486

Handläggare: Agneta Lefwerth

Avdelning: Avdelningen för juridik

Datum: 2010-09-20

Mottagare: Kommundirektör/motsvarande  
Fastigheter  
Detaljplanering/bygglov  
Infrastruktur & trafik  
Miljöskydd/naturvård  
Landstings/regiondirektör  
Landsting/fastigheter

Rubrik: Höjd expropriationsersättning

Bilagor: SFS 2010:832 Lag om ändring i expropriationslagen  
(1972:719)

## CIRKULÄR 10:57

---

Kommundirektör/motsvarande  
Fastigheter  
Detaljplanering/bygglov  
Infrastruktur & trafik  
Miljöskydd/naturvård  
Landstings/regiondirektör

### Höjd expropriationsersättning m.m.

Ändringar har genomförts i expropriationslagens (SFS 1972:719) ersättningsbestämmelser (SFS 2010:832, prop. 2009/10:162, betänkande 2009/10:CU21). Ändringarna innebär höjningar av den ersättning som betalas vid expropriation och vid andra åtgärder där mark tas i anspråk med tvång, t.ex. vid inlösen enligt plan- och bygglagen (1987:10), vid upplåtelse av ledningsrätter enligt ledningsrättslagen (1973:1144) samt vid ersättning för miljöskada och vid inlösen av fastighet enligt miljöbalken.

Ändringarna syftar till att stärka äganderätten. Mot bakgrund av att allt fler expropriationer i dag sker i privat regi och att det förekommer att exproprierad mark används i kommersiell verksamhet har det ansetts att fastighetsägarna bör få högre ersättning. Utgångspunkten har varit att markägaren ska få en ersättning som motsvarar minst marknadsvärdet.

Sveriges Kommuner och Landsting (Förbundet) har motsatt sig samtliga ändringar. Förbundet har också efterlyst en konkurrensrättslig analys samt ifrågasatt om den nya högre ersättningsnivån kan medföra att s.k. frivilliga markförvärv där expropriationslagens ersättningsbestämmelser påverkar prisbilden, kan komma att stå i strid med EU:s statsstödsregler i artikel 87.1 i EG-fördraget. Regeringen, som har kommenterat frågan i propositionen, ser inte detta som ett problem.

Frågan om kostnadsersättning vid vissa lantmäteriförrättningar samt frågan om vinstfördelning, vilka behandlades i betänkandet SOU 2008:99, bereds vidare vid regeringskansliet.

## Genomförda förändringar

Sammanfattningsvis har följande ändringar införts.

1. Expropriationslagens presumtionsregel har upphävts.
2. Den s.k. influensregeln har ändrats så att det toleransavdrag som tidigare har kunnat göras från ersättning för företagsskada har tagits bort. Samma ändring har gjorts för skadestånd som utdöms för miljöskada enligt miljöbalken.
3. Ett schablonpåslag med 25 % av fastighetens marknadsvärde eller uppkommen marknadsvärdeminskning har införts.

### Presumtionsregeln har upphävts

Den s.k. presumtionsregeln i 4 kap. 3 § utgjorde ett undantag från huvudregeln om att markägaren har rätt till ersättning för marknadsvärdet på den mark som tas i anspråk. Undantaget gällde bara den del av marknadsvärdet som berodde på förväntningar om en ändring av markens tillåtna användningssätt. Regeln infördes ursprungligen bl.a. för att kommunerna inte skulle behöva betala för sådana förväntningsvärden som uppkommit tack vare kommunernas egna insatser i form av exempelvis detaljplaneläggning. Denna presumtionsregel har nu upphävts.

### Toleransavdraget i influensregeln har utmönstrats

Även influensregeln i 4 kap. 2 § är ett undantag från huvudregeln om att det är marknadsvärdet på den ianspråktaga marken som ska ersättas.

När ersättningen bestäms med tillämpning av influensregeln har markägaren tidigare fått acceptera ett visst mått av skada varvid ett s.k. toleransavdrag gjorts. Toleransavdrag ska inte längre göras. Det innebär att markägaren ska ersättas för hela den skada som uppkommer genom påverkan av expropriationsföretaget.

### Toleransavdraget i miljöbalken

Toleransavdraget har även utmönstrats från skadestånd som utdöms för miljöskada enligt 32 kap. miljöbalken. Det innebär att hela skadan ska ersättas. Det kan t.ex. vara fråga om buller som härrör från verksamhet på en fastighet och som har orsakat skada i omgivningen.

Toleransavdraget vid ersättning enligt 31 kap. miljöbalken (6 §) har redan upphävts genom SFS 2009:1322. (För vidare information om detta; se Hållbart skydd av naturområden, prop. 2008/09:214.)

### Schablonpåslag med 25 % har införts

För en fastighet som exproprieras ska löseskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde (vid expropriation av del av fastighet, minskning av fastighetens marknads-

värde) samt ersättning för övrig skada som uppkommer för ägaren betalas. Därutöver ska ytterligare löseskilling/intrångsersättning betalas med 25 % av marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen. Påslaget ska betalas även när expropriationen innebär att en rättighet tillskapas, upphävs eller begränsas. Schablonpåslaget ska utgå oavsett omständigheterna i det enskilda fallet. Undantag från schablonpåslaget görs bl.a. vid expropriation av vanvårdade fastigheter enligt 2 kap. 7 § expropriationslagen och vid inlösen enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Annan ersättning är fristående i förhållande till schablonpåslaget och ska inte beröras av förekomsten av påslaget. Något påslag ska därför inte göras på ersättning för skada i övrigt (annan ersättning), t.ex. flyttkostnader eller kostnad för att en av fastighetsägaren driven rörelse måste läggas ner.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

Lagändringarna trädde i kraft den 1 augusti 2010. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för expropriationsersättningen om tillstånd till expropriation har beviljats före nämnda tidpunkt.

### **Konsekvenser för kommunerna**

Av propositionen framgår att reformen kommer att påverka kommunernas kostnader, men att kommunerna i många fall har möjlighet att få kompensation för de ökade kostnaderna vid vidareförsäljning av marken. Områden som skiljer sig från detta och som särskilt nämns, är när kommunen förvärvar mark i samband med att kommunen beslutar om t.ex. områdesskydd enligt miljöbalken, eller fattar beslut som grundar rätt till ersättning för berörd fastighetsägare enligt plan- och bygglagen (1987:10). Här kommer den tjugofemprocentiga höjningen av ersättningen – på samma sätt som för staten i vissa naturvårdsärenden – att leda till en motsvarande utgiftsökning. I det sammanhanget anges i propositionen att ambitionsnivån får sänkas eller medel omfördelas i den kommunala budgeten.

### **Ändringar i andra lagar**

Ändringarna påverkar ett flertal lagar som hänvisar till expropriationslagens ersättningsbestämmelser. Det gäller bl.a. miljöbalken och plan- och bygglagen (1987:10).

Särskilda bestämmelser om hur expropriationslagens ersättningsbestämmelser ska gälla övergångsvis har införts i de lagar som berörs, se under övergångsbestämmelserna i bifogade SFS 2010:832.

---

Frågor i anledning av cirkuläret kan ställas till förbundsjurist Agneta Lefwerth, avdelningen för juridik, tfn: 08-452 79 79, e-post: agneta.lefwerth@skl.se.

Sveriges Kommuner och Landsting  
Avdelningen för juridik

Germund Persson

Agneta Lefwerth

Bilaga:  
SFS 2010:832 Lag om ändring i expropriationslagen (1972:719)