

Marija Grekovska och Anders Lönnberg
Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Sollentuna 2019-01-07

Handläggare: Chefsjurist Ulf Stenberg

Regeringskansliets diarienummer: N2018/05145/SPN

REMISSYTTRANDE ÖVER SOU 2018:67 ETT SNABBARE BOSTADSBYGGANDE

Bakgrund

I utredningen föreslås ett antal åtgärder för att snabba upp bostadsbyggandet, bl.a. att i detaljplaner tillskapade bygggrätter tas i anspråk utan dröjsmål. Det föreslås därför att genomförandetiden för detaljplaner kortas från dagens 5-15 år till 3-15 år.

I utredningen föreslås ett återinförande av de s.k. exploatörsbestämmelserna, som infördes i samband med 1947-års byggnadslag, men numera är borttagna. Exploatörsbestämmelserna innebär att kommunerna efter beslut av länsstyrelsen ska ha en möjlighet att lösa in mark utan ersättning för allmänna platser och mark avsedd för byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg. Förutsättningen är att marken behövs för en ändamålsenlig användning av området och att det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.

Det föreslår en reglering som uttryckligen anger att det är tillåtet att ha överenskommelser om tidsplan för byggnadsverk i ett exploateringsavtal.

Utredningen har kommit fram till att ersättningen om 125 procent av marknadsvärdet enligt expropriationslagen vid inlösen, utgör hinder för ett effektivt genomförande av detaljplaner och därmed försenar angelägen bostadsbebyggelse. Det är utredningens uppfattning att en sådan ersättningsnivå är en atypisk konstruktion i svensk rätt samt att den är kostnadsdrivande. Expropriationslagen ligger emellertid utanför utredningens uppdrag. Utredningen föreslår dock att expropriationslagen och inlösen utreds i särskild ordning.

Villaägarnas synpunkter

1. En utredning med allvarliga trovärdighetsproblem

Villaägarna vill till att börja med lämna följande generella synpunkt såvitt gäller utredningens former. Det rimliga tillvägagångssättet vad gäller utredningsväsendet, är att regeringen lämnar utredningsdirektiv, varefter en opolitisk och självständig utredare tillsätts. På så sätt höjs trovärdigheten i de förslag och slutsatser som läggs fram. I förevarande fall har emellertid en riksdagsledamot utsetts till utredare, till råga på allt i oerhört principiellt viktiga frågor, vilket gör att utredningens vederhäftighet kan ifrågasättas. Om ”politiska utredare” i hög utsträckning tillsätts på motsvarande sätt, kan det medföra att fortroendet för utredningsväsendet skadas. I en demokrati ska riksdagspolitiker självklart kunna göra utspel i olika frågor, men detta bör lämpligen ske på andra sätt än i form av statliga utredningar.

2. Negativa effekter för småhusägare till följd av sänkt expropriationsersättning

Såvitt gäller utredningen i sig, begränsar Villaägarna sina synpunkter till de föreslagna möjligheterna att lösa in mark utan ersättning samt sänkt expropriationsersättning. Generellt sett genomsyras utredningens förslag i de här delarna av en bristande respekt och förståelse för privat ägande. Utredningen förefaller ha vinnlagts sig om att hitta sätt att komma åt privat mark så billigt som möjligt, helst utan att det offentliga ska behöva betala någon ersättning alls.

Villaägarnas uppfattning är att det enskilda ägandet utgör en av grundstenarna i ett fritt och demokratiskt samhälle och är en förutsättning för en fungerande marknadsekonomi. Om en kommun vill överta mark från någon annan, anser Villaägarna därför att det är en självklarhet att kommunen i sådant fall ska lämna ersättning för marken.

Enskilda påverkas självklart negativt vid en expropriation, när de tvingas ge upp sin egendom till exproprianden. Det finns därför idag ett påslag om 25 procent på marknadsvärdet vid expropriation, som bl.a. är en kompensation för att fastighetsägaren ofrivilligt blir av med sin egendom.

När en småhusägare säljer sin fastighet måste denne betala 22 procent i kapitalvinstskatt på vinsten. Vid köp av ersättningsfastighet utgår stämpelskatt om 1,5 procent på köpeskillingen. Det tillkommer även 2 procent i stämpelskatt vid nya inteckningar. Kostnader för besiktningar, flytt, städning m.m. tillkommer också. Det tar även tid och kraft att finna en lämplig ersättningsfastighet. Om påslaget tas bort, kan konstateras att expropriation för den enskilde rent ekonomiskt kommer att bli en ren förlustaffär. Beaktar man även allt övrigt besvär och att småhusägare mot sin vilja blir av med sin egendom, känns det som att utredningen vill att småhusägare och andra fastighetsägare ska tvingas acceptera betydande nackdelar för kommunernas bästa.

3. Sänkt expropriationsersättning strider mot Europakonventionen

Villaägarna har sedan länge arbetat för att få till stånd en översyn av ersättningsreglerna i expropriationslagen. Skälet är bl.a. att småhusägare som har tvingats flytta pga. statliga LKAB:s gruvors expansion i Malmfälten tidigare har fått en så låg ersättning, att de inte har kunnat köpa sig något liknande boende.

I Justitiedepartementets promemoria ”Ersättning vid expropriation av bostäder” (DS 2016:16) föreslås flera lagändringar. I första hand föreslås en allmän regel om ersättning för förhöjd boendekostnad till följd av expropriationen i den utsträckning som det finns särskilda skäl för ersättning med hänsyn till förhållandena på ortens bostadsmarknad. Regeln är tänkt att tillämpa vid expropriation av såväl äganderätt som särskild rätt – bostadsrätt, hyresrätt och annan nyttjanderätt. Den föreslås införas genom en komplettering av nuvarande 4 kap 1 § expropriationslagen, där det anges att som övrig skada enligt 1 § första stycket ersätts också

- ”1. förhöjd boendekostnad till följd av expropriationen, i den utsträckning det finns särskilda skäl för ersättning med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden i orten med omgivning, och
2. förlust som vid expropriation av bostadsrätt uppkommer för bostadsrättshavare på grund av regeln i 6 kap. 18 § tredje stycket.”

Vid expropriation av fastighet ska ersättning betalas med marknadsvärdet plus 25 procent, men på den del av ersättningen som utgör övrig skada, sker inget påslag om 25 procent.

I SOU 2012:73 Undersökningstillstånd och arbetsplaner, sägs följande i en bilaga på sidan 312:

”Det är oskäligt, och rimligen inte heller lagstiftarens mening, att ersättningen vid expropriation inte når upp till kostnaden för ersättningsbostadsfastighet. Det går inte heller ihop med den skadeståndsrättsligt grundläggande principen om oförändrad förmogenhetsställning för den som drabbas.

[..]

En ytterligare faktor som bör vägas in i detta sammanhang är om statens bolag strikt ska försöka utnyttja denna lagstiftning eller istället ha en mer ansvarstagande inställning. Statens bolag ska vara goda förebilder och därmed inte utnyttja eventuella brister i lagstiftningen som innebär att enskilda fastighetsägare får vara med och bära kostnader för gruvutvidgningen.

En rimlig tillämpning av bestämmelserna vore således att alla fastighetsägare fick en ersättning som motsvarade en likvärdig ersättningsbostad.”

Om förevarande utredning, SOU 2018:67, får bilda utgångspunkt för en kommande sänkt expropriationsersättning, innebär detta att betydande svårigheter uppkommer för de småhusägare som tvingas flytta i Malmfälten pga. LKAB:s gruvors expansion. Det går inte att bygga sig ett nytt hus för en ersättning uppgående till 100 procent av marknadsvärdet, då det

är väsentligt dyrare att bygga nya hus och det inte finns begagnade hus att tillgå för dem som behöver flytta, då antalet hus minskar pga. rivningarna.

Utredningens förslag om borttagande av det 25-procentiga påslaget på marknadsvärdet vid expropriation är inte förenligt med Europakonventionen vid inlösen av småhus i Malmfälten. Europadomstolens mål Dubetska mot Ukraina, den 18 oktober 2011, ansökningsnummer 30499/03, handlar om två ukrainska familjer som hade sina bostäder i nära anslutning till en kolgruva och ett kolverk i Ukraina. De hävdade att deras rätt till respekt för privat- och familjeliv (artikel 8 i Europakonventionen) hade kränkts på grund av långvarig miljöförstöring som härrörde från gruvan och verket.

Europadomstolen fann att artikel 8 var tillämplig och konstaterade att det ofta är omöjligt att kvantifiera effekterna av föroreningar från industrin i varje enskilt fall och att det är svårt att särskilja effekterna av miljörisker från påverkan av andra relevanta faktorer, såsom ålder, yrke eller personlig livsstil. Man fann därför att genom att inte flytta sökandena eller på annat sätt åstadkomma en effektiv lösning av miljösituationen för sökandena, tillgodosåg Ukraina inte en rimlig balans mellan intressena hos de berörda personerna och samhället som helhet. Sökandenas rättigheter enligt artikel 8 i konventionen ansågs därför ha överträtts. Villaägarna anser att det innebär en kränkning av artikel 8 i konventionen, om de som måste flytta i Malmfälten, inte tillförsäkras en effektiv lösning på miljösituationen, om ersättningen inte räcker till ett liknande boende i trakten. Så skulle bli fallet om expropriationsersättningen sänks i enlighet med tankarna i SOU 2018:67.

Villaägarna anser att expropriationsersättningen måste höjas till den nivå som anges i Justitiedepartementets promemoria ”Ersättning vid expropriation av bostäder” (DS 2016:16).

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Gunnar Jansson
Förbundsdirektör