

Ersättning vid expropriation av bostäder (Ds 2016:16)

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Landsting har beretts tillfälle att yttra sig över Ds 2016:16.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)

- avstyrker förslaget om utökad ersättning för ökade boendekostnader i dess föreslagna utformning,
- tillstyrker införande av en regel som ger bostadsrättshavare i pantsatta fastigheter kompensation för sin förlust,
- avstyrker alternativförslaget om ersättning vid förlust av bostad. Principen ska vara att den som har nytta av expropriationen ska betala ersättningen.

Förbundets ställningstagande

Förslag om kompensation för förhöjd boendekostnad

I promemorian föreslås i första hand en allmän regel om ersättning för förhöjd boendekostnad till följd av expropriationen i den utsträckning det finns särskilda skäl knutna till bostadsmarknaden. Regeln blir tillämplig vid expropriation både av äganderätt och av särskild rätt.

SKL har stor förståelse för de särskilda situationer som uppkommer på vissa orter och de konsekvenser som kan uppkomma som en följd av dagens lagstiftning.

Den föreslagna bestämmelsen är avsedd att vara tillämplig bara i vissa särskilda situationer men samtidigt har den getts en tämligen generell och öppen formulering. SKL ser risker med bestämmelsens nuvarande utformning, särskilt att uttrycket *med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden* kan väcka förhoppningar hos fastighetsägare som även i andra än de avsedda fallen kan uppleva svårigheter med att hitta motsvarande boende på bostadsmarknaden. Sådana förhoppningar kan leda till onödiga processer i domstol, på den exproprierandes bekostnad. Med hänsyn till den mindre betydelse förarbetsuttalanden numera tillmäts i förhållande till lagtextens ordalydelse, är det också svårt att förutse hur domstolarna skulle tillämpa den föreslagna bestämmelsen.

SKL avstyrker därför förslaget i dess nuvarande utformning.

Bestämmelsen bör utformas så att den i stället tar sikte på *ersättning för att anskaffa likvärdig bostad* när det finns *särskilda skäl för ersättning på grund av expropriationsföretagets inverkan på bostadsmarknaden i orten med omgivning*.

Begränsningen till likvärdig bostad, motsvarande resonemangen bakom den tidigare villaägargarantin, behövs för att begränsa rätten till ersättning, t.ex. om en äldre byggnad i dåligt skick ersätts av en nybyggnation. Den i promemorian föreslagna formuleringen ger intryck av att ökade boendekostnader skulle ersättas, utan någon begränsning eller skälighetsbedömning. Avgränsningen till de fall där expropriationsföretaget har inverkan på bostadsmarknaden ligger som SKL uppfattat det i linje med avsikten bakom förslaget. Enligt förbundet är det angeläget att förtydligandet sker direkt i lagtexten och inte bara kommer till uttryck i förarbetena.

Förslag om ersättning till bostadsrättshavarna

Utredningen tar särskilt upp frågan om de problem som kan uppkomma genom att panthavare har företrädare framför bostadsrättshavare till expropriationsersättning och föreslår en bestämmelse om ersättning för den förlust bostadsrättshavare kan göra i denna situation.

SKL tillstyrker detta förslag.

Alternativt förslag om ersättning vid förlust av bostad på grund av expropriation

Ett i betänkandet intaget alternativt förslag innehåller förslag om ytterligare ersättning till nyttjanderättshavare, närmast för den icke-ekonomiska skada som en flyttning från tidigare bostad kan innebära.

Ersättningen ska utgå till sakägaren, vilket innebär att det är den som innehar hyresrätten i första hand som kompenseras för förlusten, oavsett om en andrahands-hyresgäst är den som bor i lägenheten och kanske bott i lägenheten under lång tid. Samma typ av ideella förlust som avses ersättas genom den nya regleringen kan således i vissa fall uppstå hos någon som inte har rätt till ersättning. Regleringen kommer således inte till rätta med de orättvisor som kan finnas i systemet som bygger på att ingrepp i äganderätten ersätts.

Huvudprincipen om att ersättning inte ska utgå för ideella värden har visserligen rubbats genom regelförändringen 2010, men bostadssociala hänsyn motiverar enligt SKLs uppfattning inte ytterligare utvidgning av den ersättningen.

SKL avstyrker därför alternativförslaget.

Skulle alternativförslaget ändå genomföras bör det enligt SKL ske i form av en schablonersättning men då inte kombineras med utredarens förslag att avdrag från påslaget (25 procentsregeln) ska göras av den ersättning som ska utges till hyresgästerna, med undantag för fastigheter där fastighetsägaren har sin bostad. Principen ska vara att den som har nytta av expropriationen ska betala ersättningen.

Sveriges Kommuner och Landsting

Lena Micko
Ordförande