



Examensarbete inom teknik

Grundnivå, 15 hp

# **Markägarnas rättigheter och ersättning vid tvångsvis markåtkomst av bostäder**

En studie av expropriationslagens ersättningsbestämmelser  
och ersättningens skälighet i praktiken

Samia Mouhamed Siraj och Zara Camino Shayeghi

# Examensarbete

---

|              |  |
|--------------|--|
| Titel        | Markägarnas rättigheter och ersättning vid tvångsvis markåtkomst av bostäder       |
| Författare   | Samia Mouhamed Siraj och Zara Camino Shayeghi                                      |
| Institution  | Fastigheter och byggande   |
| TRITA nummer | TRITA – ABE-MBT-25215  |
| Handledare   | Eva Liedholm Johnson   |
| Nyckelord    | Äganderätt, expropriation, markåtkomst och ersättning, bostadsfastigheter, mineral |

---

## Sammanfattning

Att tvingas avstå sin egendom är ett ingrepp i den privata äganderätten. I Regeringsformens (RF) 2 kap. 15 § återfinns det grundlagsstadgade egendomsskyddet, som bland annat innebär att en fastighetsägare har rätt till full ersättning vid expropriation. Enligt 4 kap. expropriationslagen (ExL) ska ersättning utgå med 125 procent av marknadsvärdet. Trots detta har ersättningsbestämmelserna ifrågasatts, särskilt i samband med samhällsomvandlingarna i Kiruna och Malmberget, där tusentals bostadsfastigheter tagits i anspråk.

Syftet med denna studie är att undersöka hur ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL är utformade samt analysera ersättningsbestämmelsernas tillräcklighet. Detta för att säkerställa markägarnas rättigheter vid tvångsvis markåtkomst av bostadsfastigheter. Studien syftar vidare till att identifiera eventuella brister i den nuvarande lagstiftningen. För att uppnå syftet baseras arbetet på en kombination av litteraturstudie och kvalitativ studie, där relevant litteratur, lagtext och förarbeten har utgjort grunden i litteraturstudien. Den kvalitativa studien består av intervjuer med relevanta aktörer för att komplettera litteraturstudien.

Resultatet visar att ersättningssystemet i de flesta fall ger fastighetsägare en skälig kompensation. Vid större samhällsomvandlingar, där en stor del av bostadsbeståndet påverkas, framkommer dock brister i lagstiftningen. I dessa situationer riskerar fastighetsägare att försättas i en sämre ekonomisk situation än tidigare och inte ha möjlighet att skaffa en likvärdig bostad inom orten.

Slutsatsen är att nuvarande ersättningsbestämmelser enligt 4 kap. ExL inte alltid är tillräckliga i praktiken. Det finns därför ett behov av att se över lagstiftningen för att säkerställa att ersättningen motsvarar den förlust fastighetsägare lider, särskilt i situationer där bostadsmarknaden är begränsad.

# Bachelor of Science Thesis

---

|              |   |
|--------------|---|
| Title        | Property Owners' Rights and Compensation in Cases of Compulsory Acquisition of Residential Property |
| Authors      | Samia Mouhamed Siraj and Zara Camino Shayeghi   |
| Department   | Real Estate and Construction Management   |
| TRITA number | TRITA – ABE-MBT-25215   |
| Supervisor   | Eva Liedholm Johnson  |
| Keywords     | Property rights, expropriation, land acquisition and compensation, residential properties, minerals |

---

## Abstract

Being forced to give up one's property is a significant intrusion into private ownership rights. Chapter 2, Section 15 of the Swedish Constitution (Regeringsformen) provides constitutional protection of property, which includes the right to full compensation in cases of expropriation. According to Chapter 4 of the Expropriation Act (ExL), compensation shall amount to 125 percent of the market value of the property. Despite this, the current compensation provisions have been questioned, particularly in connection with the urban transformations in Kiruna and Malmberget, where thousands of residential properties have been acquired.

The aim of this study is to examine whether the current compensation rules are sufficient to protect property owners' rights in cases of compulsory acquisition of residential properties, or whether there are shortcomings in the legislation. The study is based on a combination of literature review and qualitative research. The literature review is based on relevant legal sources, literature and preparatory works and it serves as the foundation of the literature review, while the qualitative part consists of interviews with key stakeholders to complement the theoretical analysis.

The results show that the compensation system generally provides fair compensation to property owners. However, in larger urban transformations, where a substantial part of the housing stock is affected, the legislation reveals weaknesses. In such cases, property owners risk being left in a worse financial situation and may not be able to afford a comparable replacement home within the same locality.

The conclusion is that the current compensation provisions under Chapter 4 of the Expropriation Act are not always sufficient in practice. There is a need to review the legislation to ensure that compensation accurately reflects the loss suffered by property owners, especially in areas with a limited housing market.

## Förord

Med detta kandidatexamensarbete avslutar vi vår utbildning inom Fastighetsutveckling med fastighetsförmedling vid Kungliga Tekniska Högskolan. Arbetet omfattar 15 högskolepoäng och har genomförts under andra halvan av vårterminen 2025. Genom studien har vi erhållit fördjupad kunskap inom markåtkomst och ersättning samt en ökad förståelse för expropriationslagens tillämpning i praktiken.

Vi vill rikta ett särskilt tack till vår handledare Eva Liedholm Johnson, vars nyfikenhet, vägledning och värdefulla synpunkter har varit till stor hjälp under hela arbetets gång.

Slutligen vill vi uttrycka vår tacksamhet till samtliga respondenter som ställt upp på intervjuer. Era insikter, kunskaper och erfarenheter har varit av stor betydelse för att belysa frågeställningarna ur olika perspektiv. Tack för att ni tog er tid att medverka.

*Stockholm, maj 2025*

Samia Mouhamed Siraj och Zara Camino Shayeghi

## Förkortningar

|      |  |
|------|--|
| ExL  | Expropriationslag (1972:719)   |
| RF   | Regeringsformen (1974:152)   |
| JB   | Jordabalk (1970:994)   |
| FBL  | Fastighetsbildningslag (1970:988)  |
| MinL | Minerallag (1991:45)   |
| BRL  | Bostadsrättslag (1991:614)   |
| EKMR | Lag (1994:1219) om den Europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna |
| LKAB | Luossavaara Kiirunavaara Aktiebolag  |
| Prop | Proposition  |
| SOU  | Statens offentliga utredningar   |
| Ds   | Departementsserien   |
| Dir  | Kommittédirektiv   |
| SGU  | Sveriges geologiska undersökning   |

## Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Inledning</b> .....                                    | <b>7</b>  |
| 1.1 Bakgrund.....   | 7         |
| 1.1.2 Problemformulering.....                               | 8         |
| 1.2 Syfte.....  | 9         |
| 1.2.1 Frågeställningar.....                                 | 9         |
| 1.3 Avgränsningar.....                                      | 10        |
| 1.4 Disposition.....  | 10        |
| 1.5 Terminologi.....  | 11        |
| <b>2 Metod</b> .....  | <b>12</b> |
| 2.1 Val av forskningsdesign och metod.....                  | 12        |
| 2.1.2 Litteraturstudie.....                                 | 12        |
| 2.1.3 Intervju.....   | 13        |
| 2.1.4 Källkritik.....                                       | 13        |
| 2.1.5 Etik.....   | 14        |
| 2.1.6 Hjälpmedel.....                                       | 14        |
| 2.1.7 Hållbarhet.....                                       | 15        |
| <b>3 Teori</b> .....  | <b>16</b> |
| 3.1 Tidigare forskning.....                                 | 16        |
| 3.2 Äganderätt och fastighetsindelning.....                 | 19        |
| 3.2.1 Äganderättsbegreppet.....                             | 20        |
| 3.2.2 Egendomsskyddet.....                                  | 22        |
| 3.2.3 Europakonventionen.....                               | 23        |
| 3.3 Expropriation och tvångsvis markåtkomst.....            | 24        |
| 3.3.1 Motiven till tvångslagstiftning.....                  | 26        |
| 3.3.2 Expropriationsändamål.....                            | 27        |
| 3.3.3 Markåtkomst enligt minerallagen.....                  | 27        |
| 3.4 Ersättningsbestämmelser.....                            | 29        |
| 3.4.1 Historisk överblick över ersättningsbestämmelser..... | 29        |
| 3.4.2 Dagens ersättningsbestämmelser.....                   | 32        |
| 3.4.3 Värderingsmetoder.....                                | 35        |
| 3.5 Malmfältet och Kiruna.....                              | 37        |
| 3.5.1 Ersättning i Kiruna och Malmberget.....               | 38        |
| 3.5.2 Lagrådsremiss.....                                    | 40        |
| <b>4 Intervjuer</b> .....                                   | <b>43</b> |
| 4.1 Problematiken i Kiruna och Malmberget.....              | 44        |
| 4.2 Ersättning för bostadsrättshavare och småhusägare.....  | 45        |
| 4.3 Ersättningens tillräcklighet.....                       | 47        |
| <b>5 Diskussion och slutsats</b> .....                      | <b>50</b> |
| <b>6 Vidare forskning</b> .....                             | <b>54</b> |
| <b>Referenser</b> .....                                     | <b>55</b> |
| <b>Bilagor</b> .....  | <b>59</b> |

# 1 Inledning

I detta inledande kapitel presenteras bakgrunden till studien, där problemformulering, syfte, frågeställningar, avgränsning och disposition introduceras. Kapitlet ger en kort överblick över ämnet vilket inkluderar äganderätt till fast egendom och möjligheten till att tvångsvis ta mark i anspråk genom expropriation.

## 1.1 Bakgrund

Att tvingas avstå sin egendom mot sin vilja är ett starkt ingrepp i den privata äganderätten. Ett sådant så kallat tvångsförvärv kan bli än mer betydande om det handlar om tvångsvis markåtkomst av bostadsfastigheter.

Expropriation innebär att en fastighet som tillhör annan än staten får tas i anspråk med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt.<sup>1</sup> Tvångsvis markåtkomst och expropriation förändrar fastighetsägares äganderättigheter genom att en fastighetsägare kan tvingas avstå hela eller delar av sin fastighet. Tvångsvis markåtkomst kan även avse upplåtelser av olika rättigheter eller andra begränsningar i egendomen.<sup>2</sup> Detta innebär en inskränkning i äganderätten, som är starkt skyddad i lag. Äganderätten erhåller skydd i Europakonventionen samt i svensk grundlag och återfinns i egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF.

Enligt egendomsskyddet kan ingen tvingas avstå sin egendom för någon annans förmån genom expropriation.<sup>3</sup> Detta skyddar individen från att utsättas för inskränkningar i äganderätten som sker utan laglig grund eller innebär en oproportionerlig börda.<sup>4</sup> Trots att äganderätten och egendomsskyddet är starkt skyddade i lag, kan de begränsas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.<sup>5</sup> Vad som avses med detta bedöms från fall till fall, där en proportionalitetsbedömning av de allmänna och enskilda intressena görs.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> 1 kap. 1 § ExL.

<sup>2</sup> Landeman, "Markåtkomstersättning" (2022), s. 17

<sup>3</sup> Se 2 kap. 15 § RF

<sup>4</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 53

<sup>5</sup> Ibid s. 49- 43 se även Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, (2016) s. 69

<sup>6</sup> Peter Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, (2016) s. 55

Av egendomsskyddet framgår även att den som utsätts för expropriation är tillförsäkrad full ersättning för förlusten.<sup>7</sup> Ersättning vid expropriation regleras i 4 kap. ExL, där huvudregeln enligt 4 kap. 1 § ExL är att löseskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde ska betalas om hela fastigheten tas i anspråk. Om endast en del av fastigheten exproprieras ska intrångsersättning utgå, vilket motsvarar marknadsvärdeminskningen som uppstår till följd av expropriationen. Utöver detta ska ett påslag om 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen göras.<sup>8</sup> Men trots äganderättens starka skydd genom lagstiftning förekommer fall där mark tvångsvis tas i anspråk.

I ett samhälle som ständigt förändras sker olika typer av mark exploateringar, samhällsbyggnation samt anläggande av infrastruktur. Detta kan kräva att befintlig markanvändning och fastighetsindelning ändras,<sup>9</sup> vilket oftast sker genom frivilliga överenskommelser. När en sådan lösning inte är möjlig, finns lagstiftning som legitimerar tvångsvis markåtkomst.<sup>10</sup>

### 1.1.2 Problemformulering

Expropriation och tvångsvis markåtkomst innebär ett ingrepp i äganderätten där fastighetsägare tvingas avstå sin egendom, ofta i samband med samhällsnyttiga projekt som infrastrukturutbyggnad. Äganderätten är starkt skyddad i svensk rätt och det finns krav på att full ersättning ska utgå vid expropriation och annan typ av tvångsvis markåtkomst. Trots detta har dagens ersättningsbestämmelser i 4 kap. ExL kritiserats för att inte tillräckligt kompensera fastighetsägare. Detta har särskilt uppmärksammats vid större markexploateringar som påverkar flera fastigheter på en ort.<sup>11</sup>

Ianspråktagandet av bostadsfastigheter har särskilt uppmärksammats i samband med Luossavaara Kiirunavaara Aktiebolag (LKAB:s) behov av att utvidga gruvdriften i Kiruna och Malmberget, vilket har resulterat i att ett stort antal bostadsfastigheter redan har och fortsatt kommer behöva tas i anspråk.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> se 2 kap. 15 RF, se även : Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, (2016) s. 69

<sup>8</sup> 4 kap. 1 § ExL se även Hermansson, kommentaren till 4 kap 1 ExL

<sup>9</sup> Ekbäck, *Förfaranderegler vid markåtkomst*, (1994) s. 1 se även: Norén, "Intrång i och reglering av äganderätten till mark" (2023), s. 2

<sup>10</sup> Kalbro och Lindgren, *Markexploatering* (2024. s. 103)

<sup>11</sup> Lagrådsremiss, *Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder*. (2024) s. 7

<sup>12</sup> Ds 2016:16, *Förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719)*

Det handlar uppskattningsvis om 5000 bostäder som kan bli föremål för expropriativa åtgärder. Detta innebär en omfattande samhällsomvandling, där en stor del av bostadsbeståndet försvinner och påverkar bostadsmarknaden negativt. Trots att ersättning utgår enligt gällande lagstiftning har de nuvarande ersättningsbestämmelserna visat sig vara otillräckliga i dessa fall. Det lagstadgade ersättningspåslaget om 25 procent utöver marknadsvärdet har kritiserats, då det inte ger markägarna möjlighet att förvärva en likvärdig ersättningsbostad inom orten.<sup>13</sup>

Mot denna bakgrund är det av betydelse att undersöka huruvida de nuvarande ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL är rättvisa och tillräckliga för att kompensera för den förlust markägare lider vid tvångsvis markåtkomst av bostäder.

## 1.2 Syfte

Syftet med denna studie är att analysera de rättsliga aspekterna av tvångsvis markåtkomst, med särskilt fokus på expropriation och tvångsvis markåtkomst av bostadsfastigheter. Studien syftar till att undersöka om de nuvarande ersättningsbestämmelserna enligt 4 kap. ExL är tillräckliga för att kompensera markägare för den förlust de lider vid tvångsvis markåtkomst. Vidare avser studien att undersöka om lagstiftningen bör revideras för att bättre skydda markägarnas rättigheter och säkerställa en rättvis ersättning för den inskränkning som tvångsvis markåtkomst innebär.

### 1.2.1 Frågeställningar

- Hur är dagens ersättningsbestämmelser utformade?
- Är dagens ersättningsbestämmelser tillräckliga för att kompensera tvångsvis markåtkomst av bostadsfastigheter?

---

<sup>13</sup> Lagrådsremiss, *Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder*.(2024) s. 1- 7

### 1.3 Avgränsningar

Studien utgår från svensk rätt och behandlar expropriation och tvångsvis markåtkomst av bostadsfastigheter med särskilt fokus på ersättning för de markägare som påverkas av expropriationen. Med bostadsfastigheter menas i denna studie småhus och bostadsrätter, hyresrätter behandlas därav inte närmare i denna studie. Fokus ligger primärt på fall som rör gruvdrift, med särskild uppmärksamhet på tvångsvis markåtkomst i Kiruna och Malmberget. Vidare avgränsas ämnet till privat egendom (eng: private property) och behandlar inte allmän egendom (eng: common property) eller kollektiv egendom (eng: collective property).

Studien begränsas till de ersättningsbestämmelser som återfinns i 4 kap. ExL, vilket innebär att studien utgår ifrån de så kallade expropriationsfallen och inte vinstfördelningsfallen. Ersättningsbestämmelser enligt fastighetsbildningslagen behandlas således inte.

Vid behandling av äganderätt och egendomsskyddet ligger fokus på svensk grundlag och även om Europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna (EKMR) tas i beaktande behandlas denna inte i detalj.

### 1.4 Disposition

Studien inleds med en teoretisk del där arbetets litteraturstudie presenteras. Litteraturstudien består av fem huvuddelar som inleds med kapitel 3.1 där tidigare studier tas upp. Därefter beskrivs äganderätten och definitionen av äganderättsbegreppet samt en redogörelse för fastighetsindelningens betydelse för den privata äganderätten. Vidare redogörs för hur äganderätten är skyddad inom svensk och internationell rätt, samt hur äganderätten kan inskränkas genom expropriation och andra tvångsförvärv.

Kapitel 3.4 ger en historisk överblick över ersättningsbestämmelserna, följt av en genomgång av de nuvarande ersättningsbestämmelser enligt 4 kap. ExL. Kapitel 3.5 fokuserar på att beskriva samhällsomvandlingen i Kiruna och Malmberget, där expropriation och ersättningsfrågor relateras till gruvdrift på en mer generell nivå. Kapitlet presenterar gruvdriften i Kiruna och Malmfälten samt de ersättningsnivåer som tillämpats i detta sammanhang. Därefter redogörs för de lagändringar som föreslagits av regeringen samt Villaägarnas Riksförbunds synpunkter i frågan.

I kapitel fyra presenteras intervjuerna och de svar som framkommit, vilket har bidragit med olika perspektiv på det nuvarande ersättningsystemet. Resultatet sammanställs och diskuteras i kapitel fem, och i det avslutande kapitlet presenteras förslag på vidare forskning.

## 1.5 Terminologi

I studien används expropriation och tvångsvis markåtkomst för att beskriva åtgärder där fastighetsägare tvingas avstå hela eller delar av sin fastighet. Med expropriation avses i denna studie det juridiska verktyg som används för att tvångsvis ta mark i anspråk enligt expropriationslagen. Expropriation utgår därav ifrån de expropriationsändamål som räknas upp i 2 kap. ExL. Med markåtkomst menas tvångsvisa åtgärder för att ta mark i anspråk genom andra speciallagar som minerallagen (MinL), fastighetsbildningslagen (FBL) och plan- och bygglagen (PBL).

## 2 Metod

Detta kapitel ger en överblick över den metod som använts i arbetet. För att uppnå syftet med studien har en kombination av olika metoder tillämpats för att besvara de aktuella frågeställningarna.

### 2.1 Val av forskningsdesign och metod

För att undersöka den aktuella lagstiftningen och de regler som gäller vid tvångsvis markåtkomst och ersättning, har studien baserats på lagtext, förarbeten och andra relevanta juridiska källor. Lagtext och lagkommentarer har främst utgått ifrån Expropriationslagen och Regeringsformen, men även andra relevanta lagrum har beaktats. Denna metod ger en grundlig förståelse för hur expropriation och andra tvångsförvärv genomförs i Sverige och ger en djupare förståelse för vad som legitimerar tvångsvis markåtkomst. Vidare ger denna metod en tydlig bild av hur dagens ersättningsbestämmelser i 4 kap. ExL ser ut. Genom att granska det relevanta empiriska materialet kan en bedömning göras gällande dagens ersättningsbestämmelser och om dessa är skäligen. För att komplettera litteraturstudien genomfördes en kvalitativ studie i form av intervjuer.

#### 2.1.2 Litteraturstudie

Studien har huvudsakligen använt en litteraturstudie och kvalitativ metod i form av intervjuer för att samla in relevant empiriskt material. En stor del av det empiriska materialet har hämtats från böcker, artiklar, avhandlingar och förarbeten. Dessa källor ger en förståelse över hur olika lagar tillämpas i praktiken och vilka problem som finns. Nyckelord som markåtkomst, expropriation och äganderätt har använts vid litteratursökning i databaser som Primo för att hitta relevant litteratur. Det empiriska materialet av litteraturstudien används sedan i kombination med de kvalitativa intervjuerna för att besvara studiens frågeställningar.

Vidare beskrivs den aktuella situationen i Kiruna och Malmfälten likt en fallstudie.

Fallstudier innebär att man använder ett eller flera enskilda exempel för att säga något om problemet.<sup>14</sup> Det givna exemplet är relevant då en stor del av Kirunas bostadsbestånd påverkas av LKAB:s gruvdrift och flera tusen bostäder har och kommer behöva tas i anspråk. Fallet i Kiruna och Malmfälten har behandlats övergripande genom att studera relevanta artiklar, tidskrifter, lagrådsremisser och information från de olika inblandade aktörerna.

---

<sup>14</sup> Blomkvist & Hallin, Metod för teknologer, (2015) s. 58

Detta ger studien en mer generell överblick över dagens ersättningsbestämmelser och fall där de kan anses vara otillräckliga. Exemplet från Kiruna går därav inte in på enskilda expropriationsfall i området. Syftet med studien anses vara möjligt att uppfylla utan att behandla enskilda expropriationsfall.

### 2.1.3 Intervju

För att få ett bredare perspektiv på hur dagens ersättningsbestämmelser uppfattas av markägare har intervjuer genomförts med representanter från relevanta intresseorganisationer. De organisationer som har valts ut är Sveriges Villaägareförbund och Sveriges Jordägareförbund. Vidare har en intervju med LKAB genomförts för att även inkludera deras perspektiv gällande dagens ersättningsbestämmelser. Intervjuerna har varit semistrukturerade, vilket innebär att specifika frågor har förberetts men utrymme för öppna diskussioner har också funnits. Detta har resulterat i en mer nyanserad bild av hur markägarna ser på ersättningsbestämmelserna och om dessa är tillräckliga.<sup>15</sup>

### 2.1.4 Källkritik

De källor som har använts är främst vetenskapliga och juridiska källor. Det juridiska materialet består av lagtext, förarbeten och lagkommentarer, och litteraturen består främst av vetenskapliga källor som artiklar, böcker och avhandlingar. Trovärdigheten av källorna har bedömts genom att ta hänsyn till författaren, källornas relevans och publiceringsdatum samt om liknande källor har samma information. Vidare har källor som publicerats av akademiska förlag eller andra trovärdiga institutioner värderats som mer trovärdiga i studien.<sup>16</sup> Tidigare examensarbeten har behandlats med försiktighet och information som tagits från dessa typer av källor har dubbelkollats med originalkällan.

Vid intervjuerna har relevanta intresseorganisationer valts ut, där representanter med relevant kunskap besvarat frågorna. Dessa intresseorganisationer har som syfte att spegla markägares syn på dagens ersättningsbestämmelser. För att uppnå större objektivitet har även en intervju med LKAB genomförts, för att på så sätt inkludera deras perspektiv i frågan.

---

<sup>15</sup>Blomkvist & Hallin, *Metod för teknologer*, (2015) s. 69-72

<sup>16</sup> Blomkvist & Hallin, *Metod för teknologer*, (2015) s. s. 118

### 2.1.5 Etik

I studien har etiska aspekter beaktats, särskilt i samband med intervjuerna. Som redan nämnt har intresseorganisationer som representerar markägare intervjuats för att få markägarnas perspektiv. För att uppnå opartiskhet och även inkludera andra perspektiv har även en intervju med LKAB genomförts. Samtliga intervjupersoner har informerats om studiens syfte och i vilket syfte deras svar kommer användas. Intervjupersonerna har fått möjlighet att vara anonyma om så önskas och de har fått information om att de kan ta del av materialet efter genomförd studie. För att säkerställa integriteten hos intervjupersonerna har de blivit tillfrågade om intervjun får spelas in och för vilket syfte inspelningen görs.

I det empiriska materialet har bland annat etiska principer inkluderats genom att beskriva relevanta begrepp som äganderätt utifrån dess deskriptiva perspektiv. Studien syftar således inte på att beskriva hur exempelvis äganderätten bör vara utformad eller hur äganderätten bör skyddas utan utgår ifrån hur det ser ut i praktiken. Även textens delar om expropriation och ersättning behandlas utifrån ett deskriptivt perspektiv. I slutsatsen och diskussionen har ett mer normativt perspektiv inkluderats för att diskutera om dagens ersättningsbestämmelser är skäliga eller om de bör ändras för att stärka äganderätten.

### 2.1.6 Hjälpmedel

AI har använts i viss utsträckning för ren språkmässig hantering i syfte att förbättra språk och stil. Allt innehåll har skrivits för hand och all information har hämtats från relevanta källor. Ingen information har således hämtats från AI-verktyg. Vissa formuleringar och meningar har vid behov förbättrats med hjälp av AI för att på så sätt förbättra läsbarheten och textens flyt. De förbättringar som gjorts har framför allt handlat om att föreslå synonymer, justering av ordföljd och förtydligande av längre meningar som kan upplevas svårlästa.

### 2.1.7 Hållbarhet

Aspekter av hållbar utveckling har inkluderats i litteraturstudien. I studien har bland annat äganderättens betydelse för ekonomisk tillväxt tagits upp, där det framförts att äganderätten och privat ägande har en betydelse för den ekonomiska tillväxten i ett land.<sup>17</sup> Vidare har det framförts varför tvångslagstiftning finns och vad som legitimerar tvångsvis markåtkomst, vilket också kan kopplas till ett långsiktigt hållbart resonemang. I studien nämns att tvångslagstiftning är viktigt för att säkerställa en samhällseffektiv markanvändning. Vidare nämns att tvångslagstiftning skyddar både markägare från att utsättas för otillåten expropriation samtidigt som förvärvarens intressen skyddas genom att motverka monopolställning. Studien framför även vikten av skälig ersättning och tydlig lagstiftning för att skapa rättvisa och främja social hållbarhet.

---

<sup>17</sup> Se kap. 3.1 Äganderätt och fastighetsindelning

### 3 Teori

Detta kapitel utgör arbetets litteraturstudie och syftar till att redogöra för centrala begrepp, lagstiftningens utformning samt tidigare forskning inom ämnet. Kapitlet är uppdelat i fem huvuddelar där tidigare forskning utgör den första delen. Den andra delen redogör för äganderättens innebörd och fastighetsindelningens betydelse för äganderätten. Därefter behandlas centrala begrepp såsom egendomsskydd och begreppet expropriation, inklusive de bakomliggande motiven till tvångslagstiftningens befinnande. I den tredje delen av litteraturstudien redovisas ersättningsbestämmelsernas historiska utveckling samt nuvarande tillämpning enligt 4 kap. ExL. Avslutningsvis studeras samhällsomvandlingen i Kiruna och Malmberget, där lagens otillräcklighet tas upp. Den avslutande delen redogör även för en lagrådsremiss av regeringen.

#### 3.1 Tidigare forskning

Forskning om markåtkomst och ersättning har tidigare behandlats i vetenskapliga sammanhang, och det finns flera studier inom ämnet. De tidigare studierna har undersökt hur dagens markåtkomstlagstiftning är utformad, vad som legitimerar tvångsvis markåtkomst och vilken ersättning som betalas. I denna studien har bland annat Landemans avhandling *Markåtkomstersättning* och Bengtssons avhandling *Tvångsvis markåtkomst* utgjort viktiga referenspunkter.

Landemans avhandling syftar till att undersöka ersättningssystemet och hur rättskällematerial ska förstås och tillämpas inom ramen för tvångsvis markåtkomst.<sup>18</sup> Vidare behandlas ersättningssystemet grundligt, med fokus på hur ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL ska tolkas samt hur ersättningssystemet i fastighetsbildningslagen är utformat. Avhandlingen belyser även äganderättsbegreppet och andra rättigheter, vilket har varit av betydelse för denna studie. Denna studie fokuserar enbart på ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL och avviker därmed från Landemans avhandling genom att inte ta upp vinstfördelningsfallen. Vidare behandlar denna studie ersättningsbestämmelserna för markåtkomst av bostadsfastigheter, ett område som inte behandlats i Landemans arbete. Denna studie beskriver och diskuterar även expropriation och tvångsvis markåtkomst i en annan omfattning och kontext än tidigare forskning.

---

<sup>18</sup> Landeman, "Markåtkomstersättning" (2022), s. 21

Bengtssons avhandling *Tvångsvis markåtkomst* syftar till att undersöka och analysera de rättsliga möjligheterna för tvångsvis markåtkomst till förmån för en privat aktör med vinstintressen.<sup>19</sup> Bengtssons avhandling behandlar liknande Landemans avhandling rättighetsbegrepp och egendomsskydd, och beskriver utförligt hur äganderätten är skyddad i svensk lag. Vidare behandlas hur markåtkomst får ske, vad som legitimerar tvångsvis markåtkomst och vilken ersättning som ska utgå.

Ingen av avhandlingarna fokuserar specifikt på markåtkomst av bostadsfastigheter och ianspråktagande enligt minerallagen. Varken Landemans eller Bengtssons avhandling syftar till att undersöka om ersättningsbestämmelserna är skäliga, vilket är syftet med denna studie. I denna studie har därav intervjuer med intresseorganisationer och gruvbolaget LKAB genomförts för att få deras perspektiv på frågan om ersättning. Vidare har relevanta propositioner och lagrådsremisser behandlats för att undersöka om dagens ersättningsbestämmelser är tillräckliga, särskilt i fall som samhällsomvandlingen i Kiruna.

Flodin, Hager och Kalbros rapport *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, gjordes på uppdrag av Kiruna och Gällivare kommun. Syftet med uppdraget var att få experthjälp gällande frågeställningar om expropriationslagens ersättningsbestämmelser. Författarna i denna rapport har studerat bestämmelserna inom detta område och gett deras tolkning. Flodin, Hager och Kalbro redogör för vad som nämns i lagen, främst expropriationslagen, samt hur det tillämpas i praktiken och eventuella problem. Det framgår att ett vanligt småhus som används som bostad vid inlösen ska ersättas enligt 4 kap. ExL, det vill säga ersättningen ska motsvara 125 procent av fastighetens marknadsvärde. Om fastighetsägarna lider någon annan ekonomisk skada till följd av intrånget ska även detta ersättas. Denna så kallade annan ersättning ska utgå i enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga principer.

---

<sup>19</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 15-16

Författarna framhåller vidare i rapporten att den underliggande tanken med ersättningsbestämmelserna utan tvekan är att fastighetsägaren ska ges möjlighet att återanskaffa en motsvarande egendom.<sup>20</sup> De konstaterar dock att det kan bli problematiskt i dessa situationer om marknadsvärdet i vissa orter har beräknats med ortsprismaterial som är otillräckligt för att anskaffa sig en likvärdig bostad. Denna problematik kan exempelvis uppstå till följd av brist på likvärdiga fastigheter eller på grund av att de fastigheter som är tillgängliga är betydligt dyrare. I dessa fall uppkommer särskilda svårigheter, eftersom den grundläggande idén om att ersättningen ska möjliggöra återanskaffning av en likvärdig egendom inte upprätthålls.<sup>21</sup>

I rapporten bedömde författarna i de ovannämnda fallen att man bör bestämma ersättningen med utgångspunkt i produktionskostnaden, med avdrag för ålder och skick, och inte ortspris. Detta för att säkerställa att fastighetsägare får ersättning som räcker till en likvärdig bostad.<sup>22</sup> I detta arbete har hänsyn tagits till de nämnda tolkningar av expropriationslagens 4 kap. Vidare har denna studie utgått från annan relevant litteratur och förarbeten för att komplettera informationen från rapporten ovan.

I Ekbäcks uppsats *Regelsystem för tvångsförvärv och infrastruktur. Några uppsatser inom speciell fastighetsrätt* behandlas frågor inom speciell fastighetsrätt. I detta arbete har särskilt delen som rör expropriationslagen varit av betydelse. Ekbäck presenterar ingående lagstiftningen kring tvångsförvärv och redogör för såväl egendomsskyddet som den individuella äganderätten. Han analyserar expropriationslagens bestämmelser och tar upp de så kallade expropriationsändamålen. Ekbäck redogör dessutom för begreppet marknadsvärde och de olika metoderna för att uppskatta fastighetens marknadsvärde. Ortsprismetoden, som bygger på att analysera köp av jämförbara fastigheter, lyfts fram som den vanligaste värderingsmetoden.

Vidare behandlas ersättningsreglerna vid expropriation samt influensregeln. Ekbäck menar att om åtgärder som åtagits i uppenbar avsikt att höja ersättning ska man tillämpa expropriationslagens 4 kap 5§ vid bedömning av ersättning.

---

<sup>20</sup>Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, (2012) s. 15

<sup>21</sup> ibid s. 16

<sup>22</sup> ibid s. 18

Det innebär att ersättning ska bestämmas såsom att åtgärden inte skett.<sup>23</sup> Detta ämne är något som är avsett att belysas i arbetet.

### 3.2 Äganderätt och fastighetsindelning

I Sverige är all mark, med undantag av allmänt vattenområde, indelad i fastigheter.<sup>24</sup> Varje fastighet ska ägas av en eller flera fysiska eller juridiska personer.<sup>25</sup> Av 1 kap. 1 § Jordabalken (JB) fastslås att: "Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser."<sup>26</sup>

Hur marken är indelad i fastigheter och vem som äger marken framgår i ett officiellt fastighetsregister. Av 1 kap. 2 § FBL framgår att alla fastigheter ska redovisas i ett fastighetsregister.<sup>27</sup> Genom fastighetsindelning avgränsas mark och fastigheter individualiseras, vilket utgör grunden för privat ägande. Äganderätten till mark i svensk fastighetsrätt bygger på privat ägande av fastigheter och det är fastighetsindelningen som lägger grunden för individualiserat ägande.<sup>28</sup> Flera författare belyser fastighetsindelningens och fastighetsregistrets betydelse för äganderätten och hävdar att dessa säkerställer ägandet genom att tydligt definiera ägarförhållanden och markens avgränsningar.<sup>29</sup>

I litteraturen diskuteras äganderättens betydelse för ekonomisk utveckling. Det har bland annat framhållits att en stark äganderätt medför ökad vilja för fastighetsägare att investera i sin fastighet, vilket leder till ekonomisk tillväxt. Äganderätten har också beskrivits som en viktig del för den ekonomiska utvecklingen i västvärlden.<sup>30</sup>

Äganderätt till fast egendom kännetecknas av unika särdrag som fastighetsägarens rätt till fastigheten på obegränsad tid, rätten till att ta del av fastighetens värde samt rätten till ersättning vid expropriation eller andra tvångsförvärv.<sup>31</sup>

---

<sup>23</sup>Ekbäck, *Regelsystem för tvångsförvärv och infrastruktur. Några uppsatser inom speciell fastighetsrätt.* (2012) s. 16 och 17

<sup>24</sup>Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, (2016) s.6.

<sup>25</sup>Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 36

<sup>26</sup> 1 kap. 1 § JB

<sup>27</sup> Se 1 kap. 2 § FBL.

<sup>28</sup> Ekbäck, *Markens indelning i individuella, samfälliga och allmänna rättigheter*; (2008) s. 1-2

<sup>29</sup> Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, (2016) s.14, se även Sabel, "Samhällets styrning av fastighetsindelningen" (2019) s. 262.

<sup>30</sup> Waldenström, "Privat äganderätt och ekonomisk tillväxt" (2005). s. 34-40

<sup>31</sup> Bengtsson, B, "Sakrättsliga frågor i fastighetsrätten." (1991) s. 19

### 3.2.1 Äganderättsbegreppet

Äganderätten utgör en central del av det svenska rättssystemet, men dess exakta innebörd är inte helt självklar. I svensk rätt saknas en legal definition av äganderätt, vilket innebär att lagen inte ger någon explicit definition av begreppet.<sup>32</sup> I juridisk doktrin beskrivs äganderätten till fast egendom ofta som ett knippe av rättigheter. Detta innebär att äganderätten inte är en enhetlig rättighet, utan en samling av legala relationer som ger fastighetsägaren vissa befogenheter och skyldigheter.<sup>33</sup> Inom civilrätten finns skyldighet att inte orsaka skada för andra samt ta hänsyn till andra rättighetshavares egendom. Denna skyldighet medför begränsningar av hur en individs egendom får nyttjas, vilket enligt rättsvetaren Honoré kan förstås som den sociala aspekten av äganderätten.<sup>34</sup>

Flera författare har försökt kategorisera de rättigheter som bör ingå i äganderättsbegreppet.<sup>35</sup>

De mest centrala rättigheterna som har identifierats är:

- 1) rätten att använda egendomen
- 2) rätten att exkludera andra från att använda egendomen
- 3) rätten att överlåta egendomen,<sup>36</sup> samt
- 4) rätten till fastighetens värde och avkastning.<sup>37</sup>

Särskilt utmärkande för äganderätten är rätten att exkludera andra från egendomen och denna befogenhet är starkt skyddad i svensk rätt.<sup>38</sup>

---

<sup>32</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 34

<sup>33</sup> Landeman, "Markåtkomstersättning" (2022) s. 92

<sup>34</sup> Kungl. Skogs- och Lantbruksakademiens, "Äganderätten och de gröna näringarna", (2020) s. 12 se även Honoré "Ownership" (1961).

<sup>35</sup> Se Honoré Ownership (1961) och Snare, The concept of property, (1972)

<sup>36</sup> Snare, The concept of property(1972) s.204. Se även Peter Ekbäck *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, (2016) s.14

<sup>37</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 86-87, se även Snare, The concept of property, (1972.)

<sup>38</sup> Ibid s. 85-86

Trots att dessa kategorier har konstaterats utgöra föremål för äganderätten, är äganderätten inte absolut. Det finns inget absolut ägande, utan alla dessa befogenheter kan inskränkas av så kallade legala inskränkningar.<sup>39</sup> Detta innebär att äganderätten är negativt bestämd enligt svensk rätt och det finns lagar och regler som begränsar en fastighetsägares rätt att använda sin egendom.<sup>40</sup>

Exempel på legala inskränkningar som begränsar äganderätten är<sup>41</sup>:

- Allemansrätten: Denna rätt ger allmänheten rätt att beträda mark och plocka svamp eller bär.<sup>42</sup> En fastighetsägare kan inte hindra människor att använda denna rätt, men allmänheten måste hålla sig inom de gränser som allemansrätten tillåter för att inte inskränka äganderätten i för stor grad<sup>43</sup>
- bygglov: krav på bygglov enligt PBL vid uppförande av byggnad på sin egendom,
- expropriation: statens rätt till expropriation samt
- rättigheter som nyttjanderätt eller servitut.

Äganderätten är som nämnt ingen absolut rättighet, utan den kan begränsas av legala inskränkningar. Detta innebär att bland annat staten har befogenhet att expropriera mark och därmed påverka äganderättsförhållandena. Det som rättsligt tryggar äganderätten i detta avseende är de regler som fastslår under vilka förutsättningar expropriation eller annan form av tvångsvis markåtkomst får ske, samt att det ska utgå full ersättning när denna typ av tvångsförvärv genomförs.<sup>44</sup> I Sverige återfinns denna ägartrygghet i egendomsskyddet som behandlas i 2 kap. 15 § RF.

---

<sup>39</sup>Landeman, "Markåtkomstersättning" (2022) s. 95

<sup>40</sup>Ekbäck, *Förfaranderegler vid planering och markåtkomst*, (1994) s.29 (2000). Se även Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024).

<sup>41</sup>Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, (2016) s. 14 se även Sabel, "Samhällets styrning av fastighetsindelningen" (2019) s. 263

<sup>42</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 101

<sup>43</sup> Landeman, "Markåtkomstersättning" (2022) s. 95

<sup>44</sup>Landeman, "Markåtkomstersättning" (2022) s. 97-98 se även Honoré, *Ownership*, (1961)

### 3.2.2. Egendomsskyddet

Det rättsliga skyddet för äganderätt och egendom är reglerat i regeringsformen och Europakonventionen (EKMR).<sup>45</sup> Äganderätten är även skyddad som en mänsklig rättighet enligt FN:s universella deklaration om de mänskliga rättigheterna.<sup>46</sup>

Egendomsskyddet infördes i svensk grundlag genom regeringsformen 1974, och har sedan dess stärkts och utvecklats. Det ursprungliga egendomsskyddet från 1974 omfattade enbart rätten till ersättning vid expropriation av egendom, och tog inte hänsyn till rådighetsinskränkningar. Vidare specificerades inte att expropriation enbart fick ske för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Denna reglering ändrades i samband med Regeringsformen 1994, som utgör grunden för dagens egendomsskydd i 2 kap. 15 § RF. Förstärkningen av skyddet berodde delvis på att Sverige inkorporerade EKMR i svensk rätt, vilket gav grund för bestämmelsen i 2 kap. 15 § RF som skulle spegla egendomsskyddet i EKMR.<sup>47</sup>

Enligt egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF kan ingen tvingas avstå sin egendom genom expropriation, utom när det är nödvändigt för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Vidare framgår det att den som genom expropriation tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning.<sup>48</sup> Litteraturen beskriver egendomsskyddets huvudsakliga syfte som att säkerställa rätten till ersättning, vilket stärker individens trygghet och skydd för dennes egendom.<sup>49</sup> Skyddet i 2 kap. 15 § RF omfattar både juridiska och fysiska personer.<sup>50</sup>

---

<sup>45</sup> Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning* (2016) s.68

<sup>46</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst"(2024) s. 52

<sup>47</sup> Landeman, "Markåtkomstersättning"(2022) s. 525-528.

<sup>48</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 53.

<sup>49</sup> Bengtsson, B, "Ersättning vid offentliga ingrepp", (1986) s.15, 20

<sup>50</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 56

### 3.2.3 Europakonventionen

Europakonventionen behandlar skydd för de mänskliga rättigheterna och gäller sedan 1995 som svensk lag. Egendomsskyddet regleras i första artikeln i Europakonventionen, där det stadgas att :

“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 i folkrättens allmänna grundsatser”.<sup>51</sup> “Ovanstående bestämmelser inskränker dock inte en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter eller andra pålagor eller av böter och viten.”<sup>52</sup>

I denna del av Europakonventionen framgår även förutsättningarna för när ett tvångsförvärv får ske. Egendomsskyddet kan begränsas och en fastighetsägares egendom kan tas i anspråk. För att detta ska vara möjligt måste vissa krav uppfyllas. Ett av dessa krav är att tvångsförvärv enbart får ske för att tillgodose ett allmänt intresse. För att avgöra om en åtgärd är av allmänt intresse, ska en rimlig avvägning göras mellan de enskilda och de allmänna intressena, vilket innebär tillämpning av proportionalitetsprincipen.<sup>53</sup> Denna princip innebär att en myndighet inte får vidta mer ingripande åtgärder än vad som är nödvändigt för att uppnå det avsedda syftet. Vidare får den ingripande åtgärden endast vidtas om skälen för det väger tyngre än belastningen åtgärden medför för den enskilde. Proportionalitetsprincipen är således viktig vid expropriation då det utgör ett centralt skydd för äganderätten.<sup>54</sup>

Utöver proportionalitetsprincipen finns ytterligare offentlighetsrättsliga principer som är relevanta vid expropriation, dessa är likhetsprincipen och objektivitetsprincipen, som återfinns i 1 kap. 9§ RF. Likhetsprincipen och objektivitetsprincipen handlar om att myndighetsutövning ska ske på ett opartiskt och objektiva sätt.<sup>55</sup>

---

<sup>51</sup> Artikel 1 i tilläggsprotokollet Europakonventionen

<sup>52</sup>Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, (2016) s. 68

<sup>53</sup>Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, (2016) s. 69

<sup>54</sup> Åklagarmyndigheten, “proportionalitetsprincipen”, u.å

<sup>55</sup>Juno, ”Offentlig rätt” (u.å)

### 3.3 Expropriation och tvångsvis markåtkomst

Expropriation är en rättslig åtgärd som innebär att en fastighetsägare kan tvingas avstå hela eller delar av sin egendom mot ersättning.<sup>56</sup> Enligt 1 kap. 1 § ExL kan en fastighet som tillhör annan än staten tas i anspråk med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Även särskilda rättigheter till fastigheter kan upphävas eller begränsas genom expropriation, förutsatt att rättigheten tillkommer annan än staten.<sup>57</sup> Expropriation är därmed det förfarande som används för att tvångsmässigt ta mark i anspråk enligt expropriationslagen. Ingreppet kräver att full ersättning utgår för förlusten.<sup>58</sup> Utöver bestämmelserna i expropriationslagen finns andra lagar, som minerallagen, ledningsrättslagen och plan- och bygglagen, som också legitimerar tvångsvis markåtkomst.<sup>59</sup> Gemensamt för speciallagstiftning som legitimerar tvångsvis markåtkomst är att ersättningen bestäms enligt 4 kap. ExL.<sup>60</sup>

På grund av äganderättens starka skydd i svensk rätt, finns det bestämmelser som reglerar när tvångsförvärv får ske. Egendomsskyddet och äganderätten som behandlats ovan innebär inte att äganderätten är absolut eller aldrig ska inskränkas av expropriation, utan staten har befogenhet att ta mark i anspråk, men det finns en rättstrygghet som fastslår när tvångsvis markåtkomst får ske.<sup>61</sup>

En grundläggande förutsättning för tvångsvis markåtkomst är att ändamålet med markåtkomsten ska vara av angeläget allmänt intresse. Detta krav återfinns i egendomsskyddet och syftar till att säkerställa att ändamålet i något avseende är viktigt ur allmän synpunkt.<sup>62</sup> Vad som avses med "angelägna allmänna intressen" bedöms från fall till fall och kan vara svårt att precisera.<sup>63</sup> Enligt förarbeten till Regeringsformen anges olika ändamål som anses vara av angeläget allmänt intresse. Majoriteten av dessa ändamål återfinns även i 2 kap. ExL, som specificerar de expropriationsändamål för vilka expropriation får ske. En förenklad utgångspunkt är därav att de expropriationsändamål som anges i 2 kap. ExL avser sådana ändamål av angeläget allmänt intresse.<sup>64</sup>

---

<sup>56</sup> Nationalencyklopedin, "expropriation", u.å

<sup>57</sup> Se 1 kap. 1 ExL.

<sup>58</sup> Norén, "Intrång i och reglering av äganderätten till mark", (2023) s 16

<sup>59</sup> Vannebeck, "Rätten, marknaden och marken", (2019) s. 57

<sup>60</sup> Ekbäck, "Regelsystem för tvångsförvärv och infrastruktur" (2012) s. 6

<sup>61</sup> Landeman, "Markåtkomsersättning" (2022) s. 97-98

<sup>62</sup> Ibid s. 139

<sup>63</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 251

<sup>64</sup> Ibid s. 253

Utifrån ett rättsekonomiskt perspektiv används tre huvudsakliga kriterier för att bedöma om ett ändamål är av allmänt intresse:<sup>65</sup>

1. Fördelarna ska vara större än nackdelarna
2. Ändamålet ska vara viktigt eller väsentligt
3. Det ska inte finnas en alternativ lokalisering för ändamålet.

Att det ska föreligga ett angeläget allmänt intresse innebär inte att tvångsvis markåtkomst enbart får ske till förmån för det allmänna. Tvångsvis markåtkomst kan även ske till förmån för privata aktörer, förutsatt att ett angeläget allmänt intresse föreligger.<sup>66</sup> I de fall expropriation sker för privata aktörer, krävs det att den exproprierande parten på ett betryggande sätt kan visa att den exproprierade egendomen används för det avsedda ändamålet.<sup>67</sup>

Vidare krävs att bestämmelserna i 2 kap. 12 § 1 st ExL är uppfyllt för att expropriation ska kunna legitimeras. Enligt denna paragraf får expropriation inte ske om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt, eller om olägenheterna av expropriationen överväger fördelarna.<sup>68</sup> För att expropriation ska vara möjligt, krävs att expropriationen inte är mer omfattande än nödvändigt för att uppnå syftet med expropriationen.<sup>69</sup> Det måste även bevisas att det inte finns en möjlig lokalisering för ändamålet. Den exproprierande måste därav visa att ändamålet enbart kan tillgodoses på den tänkta marken.<sup>70</sup>

Trots att lagstiftning ger möjlighet till tvångsvis markåtkomst, sker den största delen av markåtkomst genom frivilliga överenskommelser. Tvångsvis markåtkomst används därav som sista utväg när frivillig uppgörelse inte kan träffas.<sup>71</sup>

---

<sup>65</sup> Kalbro och Lindgren, "Markexploatering" (2024) s. 103-104

<sup>66</sup> Ibid. 134-135

<sup>67</sup> Se 2 kap. 12 § ExL.

<sup>68</sup> 2 kap. 12 § ExL.

<sup>69</sup> SOU 2007:29

<sup>70</sup> Prop. 1972:109 s. 218 se även Kalbro och Lindgren, "Markexploatering" (2024) s. 107

<sup>71</sup> Kalbro och Lindgren, "Markexploatering" (2024) s. 102-103. Se även Vannebeck, "Rätten, marknaden och marken"(2019) s.57

### 3.3.1 Motiven till tvångslagstiftning

Som tidigare nämnt sker den största delen av markåtkomst genom frivilliga överenskommelser. Detta innebär dock inte att alla situationer förutsätter att en frivillig överenskommelse först ska försöka nås innan tvångslagstiftning blir aktuell, då detta kan medföra praktiska svårigheter.<sup>72</sup>

Markåtkomstlagstiftning som legitimerar tvångsvis markåtkomst innebär ett intrång i den privata äganderätten genom att fastighetsägarens vetorätt inskränks. Detta innebär att rätten att utesluta andra från sin egendom inskränks betydligt av markåtkomstlagstiftning. Trots detta är tvångslagstiftning nödvändig för att genomföra samhällsnyttiga åtgärder och säkerställa en effektiv markanvändning. Flera av dessa lagar har som syfte att skydda och bevara viss markanvändning, exempelvis genom att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller inrätta naturreservat.<sup>73</sup>

Vidare främjar tvångslagstiftning förändring av markanvändning, vilket säkerställer att marken används på ett samhällseffektivt sätt.<sup>74</sup> Utan lagstiftning som legitimerar tvångsvis markåtkomst skulle så kallade "hold-out" situationer kunna uppstå. I dessa situationer får fastighetsägare en monopolställning när deras mark behövs för ett samhällsnyttigt projekt. Dessa fastighetsägare kan "hålla ut" för att få ett högre pris för marken, vilket på sikt skulle leda till ökade transaktionskostnader och riskera att samhällsnyttiga projekt inte genomförs.<sup>75</sup> Tvångslagstiftning underlättar därmed förändringar av markanvändning och bidrar till att samhällsprojekt genomförs mer effektivt.<sup>76</sup>

Studier har visat att tvångslagstiftning kan främja frivilliga överenskommelser genom att sätta en grund för förhandlingarna.<sup>77</sup>

---

<sup>72</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 180

<sup>73</sup> Ekbäck, "Förfarande vid planering och markåtkomst"(2000). s 29-31 och Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s 130-132

<sup>74</sup> Ekbäck, "Förfarande vid planering och markåtkomst"(2000). s 29-31 och Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s 130-132

<sup>75</sup> Landeman, "Markåtkomsersättning" (2022) s. 142-143

<sup>76</sup> Ekbäck, "Förfarande vid planering och markåtkomst". (2000) s. 31

<sup>77</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 133

### 3.3.2 Expropriationsändamål

Förutsättning för expropriation framgår av 2 kap. ExL, där de så kallade expropriationsändamålen specificeras. Expropriationsändamål definieras som de ändamål för vilka expropriation får genomföras. Detta skyddar markägare för otillåten expropriation, då expropriation enbart får ske för de ändamål som lagen anger.<sup>78</sup> Dessa ändamål har i litteraturen beskrivits vara sådana angelägna allmänna intressen som lagen fordrar. Utöver expropriationsändamålen i 2 kap. ExL finns ett antal speciallagar som också legitimerar tvångsvis markåtkomst.<sup>79</sup> Expropriationsändamålen i 2 kap. ExL, kan även finnas i dessa speciallagar som möjliggör tvångsvis markåtkomst.<sup>80</sup> Lagarna är strukturerade på ett liknande sätt, där det framgår för vilka ändamål förvärvet får ske, vem som får förvärva marken, samt vilken ersättning som ska utgå.<sup>81</sup> Expropriationsändamålen i 2 kap. ExL påträffas ofta i andra speciallagar som legitimerar tvångsvis markåtkomst och det finns inga regler kring vilken lagstiftning som ska ges företräde.<sup>82</sup> I denna studie är det i huvudsak markåtkomst enligt minerallagen som kommer beaktas.

### 3.3.3 Markåtkomst enligt minerallagen

Gruv- och mineralindustrin är en samhällsekonomiskt viktig basnäring i Sverige, särskilt för produktion och export av viktiga mineraler och metaller. Sverige är den största järnmalmproducenten i Europa och mineralsektorn är avgörande för sysselsättningen i vissa svenska regioner. Det är därav av stor betydelse för Svenskt näringsliv att ha en konkurrenskraftig gruv- och mineralindustri.<sup>83</sup>

I 1 kap. 1 § MinL regleras undersökning och bearbetning av mineraliska ämnen, där mineral som omfattas av minerallagen benämns koncessionsmineral.<sup>84</sup> Enligt 1 kap. 4 § MinL får undersökning endast utföras av den som innehar undersökningstillstånd, och bearbetning får endast ske av den som har bearbetningskoncession. Minerallagen ger annan än markägaren möjlighet att få tillstånd att utvinna mineral, vilket beslutas av statlig myndighet.<sup>85</sup>

---

<sup>78</sup> Ekbäck, "Regelsystem för tvångsförvärv och infrastruktur" (2012) s 7

<sup>79</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst"(2024) s. 171-172 se även Norén, "Intrång i och reglering av äganderätten till mark", (2023) s. 3

<sup>80</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst"(2024) s. 171-172

<sup>81</sup> Kalbro och Lindgren, "Markexploatering" (2024) s. 104

<sup>82</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 182

<sup>83</sup> Prop. 1988/89:92 s. 35

<sup>84</sup> 1 kap. 1 § MinL, se även Bäckström, "Rätten till mineral", (2012) s. 115

<sup>85</sup> Prop. 1988/89:92 s. 40

Enligt 1 kap. 3 § MinL innebär undersökning att man genomför arbete för att påvisa en fyndighet av koncessionsmineral, och bearbetning innebär utvinning och tillgodogörande av mineralet.<sup>86</sup> Förutsättningarna för att få undersökningstillstånd framgår av 2 kap. 2 § MinL, där det framgår att “tillstånd ska beviljas om det finns anledning att anta att undersökning av området kan leda till fynd av koncessionsmineral”. Vidare framgår det av 4 kap. 2 § MinL att “koncession ska meddelas om en fyndighet som kan tillgodogöras ekonomiskt påträffas, och fyndighetens belägenhet inte gör det olämpligt att ge koncession”.<sup>87</sup>

I samband med bearbetning av mineraler kan mark behöva tas i anspråk, vilket regleras genom markanvisning lett av en bergmästare i enlighet med 9 kap. MinL.<sup>88</sup> Vid tvångsvis markåtkomst enligt minerallagen är målet inte att överta äganderätten av marken, utan snarare att få “dispositions rätt” över marken.<sup>89</sup> Markägaren har rätt till full ersättning, och enligt 7 kap. 1 § MinL ska ersättning betalas av koncessionshavaren eller av den som har undersökningstillstånd. Ersättningen bestäms utifrån bestämmelserna i 4 kap. ExL.

---

<sup>86</sup> 1 kap. 3 § MinL

<sup>87</sup> 4 kap. 2 § MinL

<sup>88</sup> Prop. 1988/89:92 s. 40. Se även 5 kap. 1 § MinL

<sup>89</sup> Prop. 1988/89:92 s. 40

### 3.4 Ersättningsbestämmelser

Kapitel 3.4 går djupare in på ersättningsbestämmelserna enligt 4 kap. ExL. Kapitlet inleds med en historisk överblick över ersättningsbestämmelserna där det redogörs hur bestämmelserna har utvecklats över tid. Därefter beskrivs hur dagens ersättningsbestämmelser ser ut, följt av en redogörelse för de olika värderingsmetoder som används för att fastställa fastighetens marknadsvärde.

#### 3.4.1 Historisk överblick över ersättningsbestämmelser

Det fanns bestämmelser om expropriation för allmänt ändamål redan år 1734 som reglerades i byggningsbalkens 25 kap. 1§. I lagen fastställdes att mark kunde tas i anspråk med tvång för att tillgodose allmänna intressen.<sup>90</sup>

1845 års förordning om jords- eller lägenhets avstående för allmänt behov, var dock den första expropriationsförfattningen som var självständig. I den fanns bland annat föreskrifter om ersättningen som ska utgå till fastighetsägaren vid expropriation. I denna förordning framgick det att ersättningen skulle utgå med 150 procent av egendomens hela värde, det vill säga fastighetsägaren skulle få 50 procent förhöjning av egendomens värde. 1866 avskaffades denna bestämmelse och ersattes med den nya expropriationsförordningen. I den nya förordningen stadgades det att ersättningen vid expropriation skulle beslutas “*efter vad jord eller lägenhet av lika beskaffenhet och godhet i orten högst gäller*”.<sup>91</sup> Denna förordning gällde fram till år 1917 då den ersattes med Lag om expropriation (1917:189). Ett av syftena med den nya lagen var att begränsa ersättningen ännu mer. Det beslutades därför att ersättningen skulle vara precis så att fastighetsägarens ekonomiska förmögenhetsställning förblev oförändrad trots expropriation. I 1917 års lag framgick det att löseskilling skulle utgå i ersättning för den exproprierade fastigheten- eller del av fastighetens fulla värde. Om endast en del av fastigheten exproprierades och restfastigheten drabbades av intrång eller skada på grund av åtgärden så skulle fastighetsägaren få full ersättning.<sup>92</sup>

---

<sup>90</sup> SOU 2007:29, s. 17

<sup>91</sup> ibid

<sup>92</sup> Almhagen och Wiborgh, “Expropriationslagens ersättningsbestämmelser”, (2015) s. 5

Det ansågs dock att fastigheterna övervärderades, vilket i sin tur bidrog till att det betalades ut högre ersättning än vad som ansågs skäligt.<sup>93</sup> Därav skedde en lagändring år 1949 som tog bort begreppet "fullt värde", då man ansåg att den orimligt höga ersättningen kan ha berott på detta uttryck.<sup>94</sup> Meningen med ändringen var alltså inte att ändra på den tidigare principen utan enbart att klargöra den. Lagtexten i 1917 års lag 7§ ändrades så att uttryck som "fastighetens fulla värde" ersattes mot "fastighetens värde".<sup>95</sup>

De större ändringarna i expropriationslagen genomfördes under 1970-talet. På grund av överkompensation av ersättningen började kommuner planera att förvärva områden som kunde tas i anspråk utan expropriation trots att det fanns lämpligare alternativ.

För att motverka denna utveckling och säkerställa att ersättningen inte översteg vad som ansågs som skäligt, genomfördes en översyn av ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen under 1971 års reform. Som bakgrund till reformen anförde statsrådet förslag på hur ersättningsreglerna borde utformas. I propositionen till lagändringen framhölls att grundprincipen bör vara att "expropriatens förmögensställning efter expropriationen bör vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum".<sup>96</sup> Detta innebär att ersättningen inte ska vara så generös att den exproprierande får en ekonomisk vinst till följd av expropriationen.<sup>97</sup>

I samma proposition framgår även att syftet med reformen var att dämpa mark värdestegringar, då de under en längre tid utgjort ett problem. Sådana värdestegringar uppstår ofta till följd av förändringar om ändrad markanvändning, som ökar avkastningen. Detta utgör ett problem då markändringarna oftast är av de allmännas insatser och planering. Mot denna bakgrund ansåg lagstiftaren att exproprianten inte ska ersättas för värden som uppstått på grund av samhällets insatser i samband med tätbebyggelseutvecklingen och valde därför att genomföra reformen 1971.<sup>98</sup>

---

<sup>93</sup> Prop. 1971:122 s. 166. se även Almhagen och Wiborgh, "Expropriationslagens ersättningsbestämmelser", (2015) s. 6

<sup>94</sup> SOU 2007:29 s.18

<sup>95</sup> Ibid s.18

<sup>96</sup> Prop. 1971:122 s. 165

<sup>97</sup> Ibid s.165

<sup>98</sup> Prop. 1971:122 s. 165

Presumptionsregeln infördes i samband med 1971 års reform. Syftet med regeln var att begränsa möjligheten till ersättning för värdeökningar som inte hade en saklig grund. Enligt regeln skulle endast värdeökning som skett tio år före inlösen och som baserats på sakliga faktorer tillgodoräknas fastighetsägaren. Detta innebär att ingen hänsyn till förväntningsvärden skulle ligga till grund för ersättningen. Regeln infördes mot bakgrund att expropriationsersättningen ofta hade bestämts oskäligt högt, vilket dessutom pressade prisnivåerna.<sup>99</sup>

Med den senaste reformen år 2010 ville man stärka äganderätten snarare än att försvaga den, som man gjorde med 1971 års reform.<sup>100</sup> Genom reformen år 2010 infördes påslaget om 25 procent på ersättningen, vilket var en av de största förändringarna i expropriationslagen på lång tid. Om hela fastigheten utgör föremål för markåtkomst ska påslaget motsvara 25 procent av marknadsvärdet, om enbart del av fastigheten är föremål för markåtkomst ska påslaget motsvara 25 procent av marknadsvärdeminskningen. Samtidigt som denna lag infördes så avskaffades dessutom toleransavdraget och presumptionsregeln.<sup>101</sup> Toleransavdrag innebar att fastighetsägare fick acceptera en viss reducering av ersättning i enlighet med influensregeln i 4 kap 2§ ExL.<sup>102</sup> Presumptionsregeln innebar att hänsyn togs till förväntningsvärden vid bedömning av ersättning, och värdeökningar som berodde på förväntningsvärden vid ändrad markanvändning skulle inte ersättas.<sup>103</sup>

---

<sup>99</sup> Dåvarande 4:3 ExL (Upphävd), se även Dir. 1994:80

<sup>100</sup> Dir. 1994:80 s.166

<sup>101</sup> Norén, “*Intrång i och reglering av äganderätten till mark*”, (2023) s. 62

<sup>102</sup> *ibid*

<sup>103</sup> *ibid* s. 61

### 3.4.2 Dagens ersättningsbestämmelser

Expropriationslagens ersättningsbestämmelser utgör utgångspunkt för expropriation enligt expropriationslagen, men lagens ersättningsbestämmelser tillämpas även vid tvångsvis markåtkomst som sker genom annan lagstiftning.<sup>104</sup> Vid expropriation är huvudprincipen att fastighetsägaren som utsätts för expropriation ska ersättas så att den ekonomiska situationen efter förblir oförändrad jämfört med innan expropriationen. Vidare är expropriationslagens utgångspunkt att ersättningen som utgår ska motsvara full ersättning för den förlust markägare lider vid expropriation. Detta skydd om full ersättning återfinns i egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF.<sup>105</sup>

Den nu gällande expropriationslagen (1972:719) trädde i kraft år 1973 och de centrala ersättningsbestämmelserna finns i 4 kap ExL. Enligt 4 kap. 1 § ExL består expropriationsersättning av flera olika ersättningsposter. De ersättningsposter som framgår av paragrafen är löseskilling, intrångsersättning och övrig skada. När hela fastigheten tas i anspråk ska löseskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde utgå. Om endast en del av fastigheten exproprieras ska intrångsersättning utgå, vilket motsvarar marknadsvärdeminskningen som uppkommer genom expropriationen. Om det därutöver uppkommer annan skada ska även detta ersättas.<sup>106</sup>

Med annan skada avses skador av ekonomisk art som inte täcks av löseskilling eller intrångsersättning. Denna ersättningspost kan bli aktuell när det handlar om expropriation av en bostadsfastighet eller en fastighet som används för rörelse. Vid expropriation av en bostadsfastighet måste fastighetsägaren flytta, vilket kan leda till dyra flyttkostnader och lagfartskostnader. Dessa kostnader täcks av ersättningsposten övrig skada. När expropriation sker av en fastighet där rörelse bedrivs kan företaget hamna i en sämre ekonomisk situation än tidigare och riskera att få minskad framtida vinst. Även detta är ersättningsgill skada enligt ersättningsposten övrig skada.<sup>107</sup> Denna ersättningspost kan ses som en restpost med all övrig skada som uppkommer till följd av expropriationen och motverkar att en fastighetsägare

---

<sup>104</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst" (2024) s. 213, se även Ekbäck, "Regelsystem för tvångsförvärv och infrastruktur", (2012) s. 11

<sup>105</sup> Landeman, "Markåtkomstersättning" (2022) s. 289

<sup>106</sup> Kalbro och Lindgren, *Markexploatering* (2024. s.109)

<sup>107</sup> Kalbro och Lindgren, *Markexploatering* (2024. s. 110)

hamnar i en sämre ekonomisk situation än innan expropriationen. På denna del av skadan görs inget påslag.<sup>108</sup>

Utöver själva marknadsvärdeminskningen som uppstår till följd av expropriationen ska ett påslag på 25 procent av marknadsvärdet eller marknadsvärdeminskningen ges i enlighet med 4 kap 1 § 2 st ExL. Detta är ett schablonmässigt påslag som är tänkt att i viss mån “kompensera fastighetsägaren för ett högre individuellt värde”.<sup>109</sup> Påslaget om 25 procent trädde i kraft den 1 augusti 2010, där det framgår i förarbeten att syftet med förslaget om ett schablonpåslag var att öka hänsyn till fastighetsägarna som tvingas avstå sin fastighet.<sup>110</sup> Påslagsregeln kan ses som ett försök att få expropriationsersättningen att efterlikna fastighetsägarens reservationspris, det vill säga det belopp fastighetsägaren hade begärt vid en frivillig överenskommelse.<sup>111</sup>

För att expropriationsersättning ska utgå krävs att ekonomisk skada har uppkommit. Vidare krävs att de ekonomiska skador som uppkommit står i ett adekvat och kausalt samband med aktuell markåtkomst, detta innebär att skadan är direkt följd av intrånget.<sup>112</sup> Med ekonomisk skada avser man enbart skador av ekonomisk art. Så kallad affektionsvärde och liknande kompenseras inte. Grundregeln är att ersättning inte ska utgå ifall skadan skulle inträffat även om expropriationen inte hade skett.<sup>113</sup>

Influensregeln som regleras i 4 kap. 2 § ExL tillämpas om det företag som expropriationen genomförts för har medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde. Med begreppet “företag” avses ändamålet med expropriationen.<sup>114</sup> I detta fall ska man vid beräkningen av expropriationsersättning räkna fram marknadsvärdet fastigheten skulle haft om sådan inverkan inte hade skett.<sup>115</sup>

---

<sup>108</sup> Landeman, “Markåtkomstersättning” (2022) s.404. se även Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, (2012) s. 3

<sup>109</sup> Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, (2012) s. 2

<sup>110</sup> Prop. 2009/10:162 s.1

<sup>111</sup> Landeman, “Markåtkomstersättning” (2022) s.411

<sup>112</sup> Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, (2012) s. 10, se även Norén, “Intrång i och reglering av äganderätten till mark”, (2023) s. 53

<sup>113</sup> 4 kap. 1 § ExL, se även Hermansson, kommentaren till 4 kap. 1§ ExL.

<sup>114</sup> Prop. 2009/10:162 s. 59

<sup>115</sup> Vesterlins. "Influensregeln", (u.å)

Det kan vara projekt som till exempel en väg som förbättrar kommunikationen och därmed höjer värdet på fastigheterna eller en väg som medför störningar och buller på samma fastigheter som då sjunker i värde. I dessa fall ska man enligt 4 kap. 2§ ExL bortse från denna värdepåverkan vid beräkning av expropriationsersättning. Influensregeln gäller såväl företagets negativa (företagsskada) som dess positiva påverkan (företagsnytta) på marknadsvärdet.<sup>116</sup>

För att ersättning ska bli aktuell vid företagsskada krävs det att skadan är väsentlig och inte orts- eller allmänvanlig.<sup>117</sup> Syftet med influensregeln är att främst motverka illojalt beteende som kan påverka värderingen av en fastighet vid expropriation. Genom att tillämpa influensregeln säkerställer man att fastighetens marknadsvärde beräknas på ett rättvist och objektivi t sätt för att bestämma ersättning vid tvångsvis inlösen av mark.<sup>118</sup> Det framgår vidare i 4 kap. 2 § 4 st ExL att om man bestämt att löseskilling eller intrångsersättning ska utgå och kraven för att tillämpa influensregeln är uppfyllda så att ersättning lämnas för företagsskada ska inget påslag med 25 procent göras på den del som motsvarar företagsskadan.<sup>119</sup>

När det kommer till bostadsrätter och den ersättning som ska utgå till bostadsrättshavare betraktas bostadsrättshavare som innehavare av särskild rätt. Bostadsrättshavare har därav precis som småhusägare rätt till 125 procent av bostadens marknadsvärde.<sup>120</sup>

Centralt för ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL torde vara att det finns ett marknadsvärde för att ersättning ska kunna bestämmas. Vad som avses med marknadsvärde framgår inte i lagen, men enligt förarbeten är marknadsvärdet priset fastigheten sannolikt skulle kunna säljas för på den allmänna marknaden under en viss tidpunkt.<sup>121</sup>

---

<sup>116</sup> 4 kap. 2§ ExL, se även Hermansson, kommentaren till 4 kap. 2§ ExL.

<sup>117</sup> Bengtsson, "Tvångsvis markåtkomst"(2024) s. 220

<sup>118</sup> Ekbäck, *Regelsystem för tvångsförvärv och infrastruktur. Några uppsatser inom speciell fastighetsrätt.* (2012) s. 16- 17

<sup>119</sup> 4 kap. 2§ ExL, se även Hermansson, kommentaren till 4 kap. 2§ 4 st ExL

<sup>120</sup> Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen.* Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare, (2012) s. 26-35

<sup>121</sup> Ekbäck, *Regelsystem för tvångsförvärv och infrastruktur. Några uppsatser inom speciell fastighetsrätt.* (2012) s. 12. Se även Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare,* (2012) s. 2

Det finns inte en bestämd metod för att fastställa en fastighets marknadsvärde, utan det krävs flera ställningstaganden i värdebedömningen.<sup>122</sup> De mest frekvent använda värderingsmetoderna är ortsprismetoden, avkastningsmetoden och produktionsmetoden.

### 3.4.3 Värderingsmetoder

#### *Ortsprismetoden*

Ortsprismetoden är en metod för att bedöma en fastighets marknadsvärde där man utgår från prisjämförelse, det vill säga man jämför alltså med liknande fastigheter som sålts på senaste tiden. Det finns flera faktorer som man måste ta hänsyn till när man använder ortsprismetoden, dessa är bland annat läge, tidpunkt av försäljning och storlek. Om resultatet blir att jämförelse objekten är värderade högre eller lägre så justerar man marknadsvärdet på fastigheten, justeringarna görs bland annat med hänsyn till avvikelser från jämförelsefastigheterna.<sup>123</sup>

#### *Avkastningsvärdemetoden*

Denna metod används först när ortsprismetoden inte är tillräckligt säker för att värdera en fastighet. I vissa fall kan det dock vara ett förstahandsval, till exempel fastigheter som är starkt kopplade med näringsverksamhet och det är svårt att jämföra med andra fastigheter.<sup>124</sup> Denna metod används genom att analysera hur mycket pengar fastigheten förväntas ge i framtiden, dvs fastighetens framtida avkastning. Syftet med denna metod är att få fram ett nuvärde av den framtida avkastningen som fastigheten kommer generera.<sup>125</sup>

#### *Produktionskostnadsmetoden*

I denna metod utgår man från vad fastigheten hade kostat om man byggde upp den idag och på så sätt värderar man fastigheten. Vid tillämpning av produktionskostnadsmetoden måste man göra avdrag för värdeminskningar på grund av slitage eller ålder. Denna metod används

---

<sup>122</sup>Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, (2012) s. 2

<sup>123</sup>Vesterlins, "Ortsprismetoden", (u.å)

<sup>124</sup> Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, (2012) s.6

<sup>125</sup> ibid s. 7

när avkastningsmetoden inte är hjälpsam.<sup>126</sup> Metoden används oftast för nybyggda fastigheter.<sup>127</sup>

### *Undantagsfall*

I vissa fall blir marknadsvärdet för fastigheten för lågt för att anses vara en önskvärd ersättning vid expropriation. Detta händer ofta vid marknadsvärde beräkningar av industrifastigheter då de brukar ha särskilda karaktär som gör det svårt att hitta den allmänna prisnivån. Ett annat fall där undantagsmetoden är tillämplig är när en fastighet har ett högt värde för den aktuella ägaren, men värdet är lägre för andra som inte kan eller vill använda fastigheten för samma ändamål.<sup>128</sup>

I förarbeten framgår det att:

“ I ett sådant fall torde som fastighetens marknadsvärde bör betraktas dess värde som underlag för den industriella verksamheten, om det kan sägas existera någon marknad för sådana fastigheter. Härvid torde värderingen huvudsakligen få bygga på avkastnings- och produktionskostnadskalkyler.. Eventuellt synes värderingen kunna ske på det viset att själva fastigheten åsätts ett visst värde, till vilket läggs realisationsvärdet av tillbehören. Den skada fastighetsägaren lider genom att han nödgas lägga ner eller flytta sin rörelse och som inte kompenseras genom löseskillingen för den ianspråktaga fasta egendomen får gottgöras i form av annan ersättning” .<sup>129</sup>

När det kommer till kompensering vid dessa särskilda fall framgår det i förarbeten att:

“ Om det uppskattade marknadsvärdet på fastigheten i sådant fall inte täcker den förlust fastighetsägaren lider, vilken kan anses motsvara hans kostnader för att anskaffa en ny, likvärdig anläggning där verksamheten kan bedrivas i fortsättningen, borde särskild ersättning vid sidan av löseskillingen utgå” .<sup>130</sup>

---

<sup>126</sup> Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, (2012) s.7

<sup>127</sup> Mäklarsmart, “Fastighetsvärde: En komplett guide (metoder, faktorer) “, (u.å)

<sup>128</sup> Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, (2012) s. 8

<sup>129</sup> Prop. 1971:122 s. 173

<sup>130</sup> Prop. 1971:122 s. 174

### 3.5 Malmfältet och Kiruna

Kapitlet ger en kort översikt över gruvdriften i Kiruna och malmfältet samt de omfattande samhällsomvandlingarna som detta har medfört, med fokus på hur bostadsområden och fastighetsägare har påverkats samt vilken ersättning som erbjudits av LKAB.

LKAB är ett statligt ägt gruvbolag som bedriver järnmalmsbrytning i Kiruna och Malmberget.<sup>131</sup> Företaget äger två av världens största järnmalmsgruvor och levererar järnmalms- och mineralprodukter till kunder över hela världen.<sup>132</sup> Genom prospektering, som är en geologisk undersökning för att hitta utvinningsbara mineral och metaller, har fyndigheter hittats allt närmare bebyggelsen i Kiruna stad.<sup>133</sup> Detta har medfört att LKAB behövt utvidga sin gruvdrift i riktning mot Kiruna stad, vilket påverkar stora delar av samhället.

För att gruvdriften ska kunna expandera behöver LKAB ta mark i anspråk och hela samhällen behöver flytta.<sup>134</sup> Denna samhällsomvandling, som förväntas vara klar 2035, innebär att den gamla stadskärnan i Kiruna kommer att avvecklas. Samhällsomvandlingen berör främst bostadsfastigheter som småhus, bostadsrättsfastigheter och hyreshus, och totalt är det cirka 5 000 bostäder och omkring 10 000 personer som berörs.<sup>135</sup>

Att hela samhällen behöver flytta innebär en betydande påverkan på bostadsmarknaden och hälften av bostadsbeståndet i Kiruna förväntas försvinna. Denna samhällsomvandling påverkar fastighetsmarknaden på ett sätt som lagstiftaren inte kunnat förutse. När flertal fastighetsägare tvingas avstå sin egendom på kort tid ökar efterfrågan på ersättningsbostäder samtidigt som utbudet av bostäder minskar på grund av LKAB:s markåtkomst. Detta resulterar i kraftigt ökade bostadspriser eller att enbart nyproducerade bostäder finns tillgängliga. I sådana fall kan 125 procent av marknadsvärdet enligt 4 kap. 1 § ExL vara otillräckligt för att skaffa sig en ersättningsbostad.<sup>136</sup>

---

<sup>131</sup> NE, *LKAB*, (u.å)

<sup>132</sup> LKAB, *Vad vi gör*, (u.å)

<sup>133</sup> LKAB, *Samhällsomvandlingen*, (u.å) och SGU, *prospektering*. (2022)

<sup>134</sup> Ds 2016:16

<sup>135</sup> LKAB, *Samhällsomvandlingen*. u.å

<sup>136</sup> Ds 2016:16

Enligt de nuvarande ersättningsbetsämmelserna i 4 kap. ExL, där ersättningen motsvarar marknadsvärdet plus 25 procent påslag är tanken att den som får sin bostad ianspråktagen ska kunna använda ersättningen för att köpa en likvärdig bostad inom orten. Ersättningen ska täcka de kostnader som uppstår för en ersättningsbostad, och fastighetsägarens ekonomiska ställning ska vara densamma före som efter expropriationen. Vid samhällsomvandlingarna innebär detta att fastighetsägarna i praktiken bör ha rätt till ersättning som motsvarar kostnaden för en ersättningsbostad i Kiruna, då de troligtvis har arbete och andra anknytningar till orten. Dock kan en bostadsbrist och kraftig prisstegring göra det svårt för fastighetsägare och bostadsrättshavare att hitta en ersättningsbostad för den kompensation de får enligt 4 kap. ExL.<sup>137</sup>

### 3.5.1 Ersättning i Kiruna och Malmberget

LKAB ansvarar för att finansiera samhällsomvandlingen och betalar ersättning till berörda markägare och bostadsrättshavare.<sup>138</sup> Vid bestämmande av ersättning till berörda markägare utförs en oberoende fastighetsvärdering för att bedöma fastighetens marknadsvärde.

Ersättningen som betalas utgår ifrån marknadsvärdet. Vid värdering av en bostadsrättsfastighet är det särskilt svårt att fastställa ett marknadsvärde, eftersom det inte finns en marknad för bostadsrättsfastigheter, då bostadsrätterna upphör vid överlåtelse enligt 7 kap. 33 bostadsrättslag (BRL).<sup>139</sup> För att hantera detta i samhällsomvandlingen, där bostadsrättsfastigheter tas i anspråk, fastställs ett marknadsvärde utifrån ett genomsnittligt kvadratmeterpris.<sup>140</sup>

I både Malmberget och Kiruna värderas fastigheterna som om de inte påverkades av samhällsomvandlingarna, vilket innebär att reglerna om företagsskada enligt 4 kap. 2 § tillämpas vid beräkning av ersättningen. Det innebär att fastighetens marknadsvärde bestäms utifrån vad fastigheten skulle ha varit värd om inte samhällsomvandlingen hade påverkat den.

141

---

<sup>137</sup> Ds 2016:16 s. 33-35

<sup>138</sup> Ds 2016:16 s. 76

<sup>139</sup> Lagrådsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder"(2024) s. 18

<sup>140</sup> LKAB, "*samhällsomvandling*" (u.å)

<sup>141</sup> Ds 2016:16 s. 37. se även LKAB, "*samhällsomvandling*" (u.å)

LKAB har utformat en ersättningsmodell för att främja frivilliga överenskommelser med småhusägare och bostadsrättshavare.<sup>142</sup> Enligt denna modell erbjuds de berörda parterna ersättning i form av pengar eller en ersättningsbostad.<sup>143</sup> Bostadsrättshavare och småhusägare är berättigad ersättning i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 1 § ExL. Detta innebär att småhusägare och bostadsrättshavare har rätt till löseskilling motsvarande marknadsvärdet plus 25 procent påslag.<sup>144</sup> Småhusägare har även möjlighet att välja en ersättningsbostad istället för kompensation i pengar. Ersättningsbostaden ska ha ett likvärdigt värde som den fastighet som tas i anspråk och huset placeras på LKAB:s mark inom tätorten<sup>145</sup>

Bostadsrättshavare får också ersättning i enlighet med 4 kap. 1 § ExL och ska med denna ersättning köpa en ersättningsbostad. LKAB erbjuder även bostadsrättshavare förtur vid köp av nyproducerade bostadsrätter uppförda i LKAB:s regi, och dessa bostadsrätter säljs till samma kvadratmeterpris som deras ursprungliga bostadsrätt.<sup>146</sup> Denna ersättning som bostadsrättshavare blir erbjudna räcker inte alltid till för att skaffa en ersättningsbostad, särskilt i fall som samhällsomvandlingen i Kiruna. Det råder brist på bostadsrätter i Kiruna och det finns få planer för nyproduktion, vilket innebär att priserna riskerar att stiga för de bostäder som finns tillgängliga. Alternativt finns enbart nyproducerade bostäder, vilket också medför ett högre pris. Detta kan innebära att de drabbade bostadsrättshavarna tvingas ta högre lån för att köpa en ersättningsbostad, vilket leder till en försämrad ekonomisk ställning än innan.<sup>147</sup>

En ytterligare risk för bostadsrättshavare är att de kan få sin ersättning reducerad genom bestämmelsen i 6 kap. 18 § ExL. Enligt paragrafen riskerar bostadsrättshavare att få lägre ersättning till förmån för panthavare. Detta innebär att om en bostadsrättsförening tagit upp lån med panträtt i fastigheten har panträttshavare företräde till ersättningen, vilket kan påverka bostadsrättshavarens ersättning, om löseskillingen inte räcker för att kompensera panthavare.<sup>148</sup>

---

<sup>142</sup> Lagrådsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder"(2024) s. 8

<sup>143</sup> LKAB, "*samhällsomvandling*" (u.å)

<sup>144</sup> 4 kap. 1§ 1-2 st ExL,

<sup>145</sup> LKAB, "*samhällsomvandling*" (u.å)

<sup>146</sup> Ibid

<sup>147</sup> Ds 2016:16, Lagrådsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder"(2024) s. 8

<sup>148</sup> Ds 2016:16, s. 18. Lagrådsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder" (2024) s. 18

Även småhusägarna riskerar att inte få tillräcklig ersättning för att köpa en ersättningsbostad inom orten om de väljer att ta emot kompensation i pengar. Detta beror på de särpräglade förhållanden som råder på bostadsmarknaden i Kiruna. Vidare kan detta bero på att den tidigare villaägargarantin upphävdes 2010, vilket innebär att ersättningen inte längre fastställs till ett belopp som garanterar att fastighetsägaren kan köpa en likvärdig bostad på rimligt avstånd.<sup>149</sup>

Det specifika problemet i Kiruna är ovanligt, men det finns en risk att liknande situationer uppstår på andra platser i framtiden. För att motverka detta har ett lagförslag tagits fram för att säkerställa att fastighetsägare får tillräcklig ersättning.

### 3.5.2 Lagrådsremiss

Detta kapitel behandlar regeringens förslag om lagändring gällande ersättningsreglerna vid expropriation av bostäder. Fokus ligger särskilt på det som uppstått i Kiruna och Malmberget, även Villaägarnas riksförbunds kritik mot ersättningsreglerna introducerades.

Regeringen har föreslagit en förändring av expropriationsersättningen vid expropriation av bostäder, med syfte att stärka äganderätten och skyddet för privat och familjeliv. Förslaget syftar till att införa ett bostadssocialt skydd vid expropriation.<sup>150</sup> Uppdraget avser att se över reglerna om expropriationsersättning till småhusägare, bostadsrättshavare och bostadshyresgäster. Lagförslagsändringen har särskilt blivit aktuell i samband med samhällsomvandlingarna i Kiruna och Malmberget, där ett stort antal bostadsfastigheter kan komma att exproprieras och där ersättningen enligt expropriationslagens ersättningsbestämmelser visat sig vara otillräckliga.<sup>151</sup>

De föreslagna lagändringarna är av särskilt intresse för situationer där en stor andel av bostäderna inom ett område riskerar att exproprieras, vilket kan ha en betydande påverkan på bostadsmarknaden. Detta kan leda till bostadsbrist och högre priser på bostäder, vilket medför en risk att dagens ersättningsbestämmelser inte räcker till för fastighetsägare och

---

<sup>149</sup> Lagrådsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder"(2024) s. 6-7

<sup>150</sup> Lagrådsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder"(2024) s. 1. Se även artikel 8 Europakonventionen om skydd för privat och familjeliv.

<sup>151</sup> Ds 2016:16, s.11

bostadsrättshavare att skaffa sig en likvärdig ersättningsbostad i området.<sup>152</sup> Detta motverkades tidigare genom villaägargarantin, som numera är upphävd.<sup>153</sup>

Villaägarnas Riksförbund har varit en stark förespråkare för en lagändring av ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL. De menar att liknande situationer, där samhällen behöver flytta, inte är ovanliga utan förekommer runt om i världen. De anser att det inte finns någon garanti för att liknande situationer inte kan uppstå på andra platser i Sverige.<sup>154</sup>

Enligt Villaägarnas Riksförbund bör lagstiftningen ändras för att ge fastighetsägare och bostadsrättshavare tillräcklig ersättning för att skaffa en ersättningsbostad. Den nuvarande ersättningsmodellen har kritiserats för att den gynnar gruvbolaget LKAB, medan småhusägare och bostadsrättshavare får stå för merkostnaderna för en ersättningsbostad och hamna i en sämre ekonomisk situation än vad de befann sig i innan. Villaägarnas riksförbund menar att denna typ av problematik leder till samhällsekonomisk ineffektivitet, och att detta kan elimineras med en starkare lagstiftning. Som stöd för sin argumentation hänvisar Villaägarna till tyska erfarenheter, där lagstiftning fastställer att expropriationsföretaget ska stå för hela kostnaden för expropriationen, inklusive merkostnaden för ersättningsbostäder vid särskilda marknadsförhållanden. Villaägarnas Riksförbund föreslår att en liknande modell ska införas i svensk lagstiftning.<sup>155</sup>

Lagradsremissen föreslår att de boende ska ha rätt till utökad ersättning när synnerliga skäl föreligger med hänsyn till förhållanden på bostadsmarknaden i orten.<sup>156</sup> Vidare har det framförts att en regel liknande villaägargarantin kan bli aktuell för att stärka fastighetsägares bostadssociala skydd. Detta förslag på lagändring avser endast specialfall, som exempelvis samhällsomvandlingen i Kiruna, och innebär inte en generell höjning av dagens ersättningsbestämmelser. För att detta ska fungera i praktiken krävs att lagtexten är tydlig med att den enbart är tillämplig i dessa specifika fall.<sup>157</sup>

---

<sup>152</sup> Lagradsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder" (2024) s.1

<sup>153</sup> Ds 2016:16, s 78

<sup>154</sup> Dagenssamhälle, "Företag som vill riva andras hus bör stå för hela kostnaden", (2022)

<sup>155</sup> Dagenssamhälle, "Företag som vill riva andras hus bör stå för hela kostnaden", (2022)

<sup>156</sup> Lagradsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder" (2024) s.1

<sup>157</sup> Lagradsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder" (2024) s. 10, Ds 2016:16, s 78

Regeringen föreslår även att en bostadsrättshavare, i skälig utsträckning, bör kompenseras för risken att deras ersättning kan reduceras på grund av panthavarens företräde till expropriationsersättningen enligt 6 kap. 18 § ExL.<sup>158</sup>

---

<sup>158</sup> Lagrådsremiss, "Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder" (2024) s.1

## 4 Intervjuer

Kapitlet redogör för de intervjuer som genomförts inom ramen för studien. Syftet med intervjuerna har varit att belysa olika perspektiv på ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL. Detta har utförts genom att intervjua tre relevanta aktörer och samla in deras perspektiv gällande ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL. I kapitlet presenteras respektive aktör, deras position samt deras svar på frågeställningarna.

I syfte att få en fördjupad förståelse för hur dagens ersättningsbestämmelser i 4 kap. ExL tillämpas i praktiken och hur de uppfattas av olika intressenter har intervjuer genomförts med tre relevanta aktörer. De som har intervjuats är Villaägarnas Riksförbund, LKAB och Sveriges Jordägareförbund. Dessa intervjuer bidrar till att belysa olika perspektiv på ersättningsfrågan, där Villaägarnas Riksförbund främst representerar småhusägarnas intressen, LKAB företräder gruvindustrins perspektiv och Sveriges Jordägarförbund ger en mer generell inblick i markägarnas situation. Intervjuerna kompletterar arbetets litteraturstudie.

Intervjun med Villaägarnas Riksförbund har genomförts med chefsjuristen, som i studien benämns som respondent 1, som har varit aktiv i frågor om markägarskydd och ersättningsregler vid expropriation av bostadsfastigheter. Respondent 1 har varit särskilt drivande i samhällsomvandlingen i Kiruna och Malmberget för att säkerställa att småhusägare får en skälig ersättning. Respondent 1 hänvisade till ett par artiklar som han varit delaktig i vid svar på några av frågorna.<sup>159</sup>

Från LKAB har stabschefen för samhällsutveckling på LKAB intervjuats, som benämns respondent 2. Respondent 2 arbetar med samhällsomvandlingen i Kiruna och Malmberget där hennes huvuduppgift har varit förvärv av småhus, bostadsrätter, hyreshus och kommersiella fastigheter.

Intervjun med Sveriges Jordägareförbund har genomförts med deras energiansvarig som har kunskap om intrång gällande kraftledningar och bergsbruk. Personen benämns som respondent 3 i studien.

---

<sup>159</sup> Se Villaägarna, "Så lyckades Villaägarna ändra expropriationslagstiftningen" (2024) och Wahlberg, Dagens juridik, "Marknadsvärdet plus 25 procent ren förlustaffär för fastighetsägare vid tvångsinlösen" (2014)

## 4.1 Problematiken i Kiruna och Malmberget

### Villaägarnas riksförbund:

Villaägarnas Riksförbund har varit aktivt engagerade i samhällsomvandlingarna i Kiruna och Malmberget sedan 2004. Organisationen har särskilt arbetat för att stärka skyddet för småhusägare som påverkas av att deras fastigheter tas i anspråk för att möjliggöra LKAB:s gruvdrift. Enligt respondent 1, är de nuvarande ersättningsbestämmelserna enligt 4 kap. ExL inte tillräckliga för att fullt ut kompensera småhusägare för den förlust de lider när deras bostäder exproprieras.

Respondent 1 påpekar att bostadsmarknaden i Kiruna och Malmberget är särskilt problematisk på grund av ett begränsat utbud av ersättningsbostäder. Detta gör det svårt och kostsamt för småhusägare att skaffa sig en ersättningsbostad inom orten. Respondent 1 menar vidare att det är orättvist att LKAB, som drar nytta av gruvdriften, ska få all vinst medan småhusägare som tvingas flytta drabbas av ekonomisk förlust, då småhusägarna får stå för merkostnaden av en ny bostad.

### LKAB:

LKAB har ansvar för samordningen kring mark eftersom att mark är ett gruvbolags viktigaste tillgång, nämner respondent 2 Stabschef för LKAB. Stabschefen betonar att LKAB inte kan exproprieras som bolag utan de vill träffa frivilliga överenskommelser då de tror det är nyckeln för att de ska lyckas med det de vill uppnå. I januari 2016 beslutade bolaget att ge sina kunder två alternativ. Valet låg mellan monetär ersättning i enlighet med 4 kap 1 § ExL, det vill säga 125 procent av marknadsvärdet, eller ett nytt hus som LKAB bygger åt en. Respondent 2 förtydligar att huset som de bygger inte blir en replika av vad de redan har utan de anpassar efter nuvarande ytor och funktioner. LKAB erbjuder ersättningslägenheter för de som bodde i hyresrätt, ersättningslokaler åt verksamheterna. För bostadsrätter erbjuder LKAB kontant ersättning för sin bostadsrätt som man har i den föreningen. LKAB står dessutom för flyttkostnaderna och erbjuder hyrestrappa som gäller i 7 år för ersättnings lägenheterna och 5 år för ersättnings lokalerna.

### Sveriges Jordägareförbund:

Sveriges Jordägareförbund har en mer generell syn på situationen i Kiruna och Malmberget, där de påpekar att ersättningsbestämmelserna enligt 4 kap. ExL, där 125 procent av marknadsvärdet utgår inte alltid räcker till för att skaffa en likvärdig bostad. Ersättningen är enligt respondent 3 särskilt otillräcklig i dessa specialfall som samhällsomvandlingen i Kiruna, där bostadsmarknaden är begränsad.

## 4.2 Ersättning för bostadsrättshavare och småhusägare

### Villaägarnas Riksförbund:

Samhällsomvandlingen i Malmberget har pågått under en längre tid än i Kiruna, och man har rivit delar av samhället där sedan 1950-talet. I samband med att LKAB fick miljötillstånd för gruvdrift i Malmberget från mark- och miljödomstolen, upprättades villkor om hur mycket buller och vibrationer gruvdriften fick orsaka. Om vibrationerna översteg de fastställda gränserna, skulle bostäderna behöva avvecklas, vilket också blev fallet. LKAB blev därmed tvungen att erbjuda alla berörda småhusägare en ersättningsbostad.<sup>160</sup>

Detta ersättningssystem förde LKAB sedan över till Kiruna och erbjöd samma ersättning till villaägare i Kiruna. Småhusägare kunde välja mellan en ersättningsbostad eller ekonomisk ersättning motsvarande 125 procent av fastighetens marknadsvärde. Detta beskrivs av respondent 1 som en förbättring, men han påpekar att det inte alltid är tillräckligt.

Respondent 1 beskriver att innan LKAB erbjöd ersättningsbostäder var situationen för småhusägare osäker. Han liknade det vid att "en kall hand hade lagts över småhusområdena i Malmberget", eftersom småhusägare inte vågade investera i sina fastigheter då de inte visste vilken ersättning som skulle utgå ifall deras hus blev tvångsinlöst.

Vidare framhåller respondent 1 de negativa konsekvenser som generellt skulle uppstå om ersättningshus inte erbjuds. Han pekar bland annat på att de som bygger nya småhus skulle tvingas till att ta nya högre bostadslån, att investeringar i fastigheter sker på annat håll i landet samt att osäkerhet, konflikter och domstolsprocesser riskerar att öka.

---

<sup>160</sup> Se även Villaägarna, 2024

### LKAB:

För cirka 15 år sedan, när förhandlingen om samhällsomvandlingen i Kiruna började, så lutade sig LKAB mot expropriationslagstiftningen och utgick från den när de ersatte sina kunder. Därav erbjöd de marknadsvärdet av fastigheten plus 25 procent som monetär ersättning i enlighet med 4 kap. 1 § ExL. När det blev tydligt att marknaden i Kiruna och Gällivare inte själv kunde tillföra med nya bostäder i den takt som LKAB behövde för att människor skulle ha någonstans att flytta bort från påverkansområdet, inledde LKAB ett arbete för mer än 10 år sedan (2014) med att uppdatera deras erbjudande. LKAB:s styrelse beslutade om de nya ersättningsprinciperna i januari 2016. Syftet med de nya ersättningsprinciperna är att säkerställa att gruvdriften kan fortsätta, därför är det viktigt för LKAB att skapa sina egna erbjudanden utanför expropriationslagstiftningen. Sedan 2016 har sakägarna haft möjligheten att välja mellan monetär ersättning som bestäms i enlighet med 4 kap. 1 § ExL, det vill säga 125 procent av marknadsvärdet. Det andra alternativet är ett ersättningshus som LKAB bygger åt en. Som nämnt tidigare så förtydligade respondent 2 genom att förklara att huset de bygger åt sina kunder inte är en replika av deras nuvarande hus. Respondenten förklarar vidare att LKAB tittar på de ytor man har idag, vilken bostadsyta har man, vilken biyta man har, vad man har för funktioner i sitt nuvarande hus. Har man exempelvis ett dubbelgarage eller en bastu och vill ha det i sitt ersättningshus så försöker LKAB att tillgodose det genom att ha med det i sitt erbjudande.

### Sveriges Jordägareförbund:

Respondent 3 betonar att de nuvarande ersättningsbestämmelserna enligt 4 kap. ExL, där 125 procent av marknadsvärdet ska utgå, inte alltid är tillräcklig för att säkerställa att markägare kan skaffa en likvärdig bostad. Han menar vidare att en ersättningsmodell som erbjuder en ersättningsbostad i större grad kompenserar markägare för intrånget.

### 4.3 Ersättningens tillräcklighet

#### Villaägarnas Riksförbund:

Villaägarnas Riksförbund anser att dagens ersättningsbestämmelser, där 125 procent av marknadsvärdet utgår är otillräckligt. Respondent 1 belyser även att i de fall där LKAB erbjudit ersättningsbostäder har det funnits kritik från småhusägare. Enligt respondenten har ersättningsbostäderna varit mindre, läget har varit sämre, sidobyggnader har inte kompensats samt har värderingen i vissa fall varit för låg. Han menar att erbjudandet av en ersättningsbostad är en “acceptabel lösning”, men inte en “idealisk lösning”.

Respondent 1 diskuterar också hur marknadsvärdet plus 25 procent påslag är rena förlusten för en fastighetsägare, särskilt i dessa fall som i Kiruna och Malmberget. Han menar att det saknas ersättningsbostäder på bostadsmarknaden, vilket resulterar i att småhusägare tvingas köpa nyproduktion. Nyproducerade hus är i sin tur dyrare och ersättningen som småhusägare får räcker inte för att köpa ett nybyggt småhus. Detta leder till att småhusägare behöver stå för merkostnaden för det nya huset och belåna sig i högre grad. Vidare nämner han att LKAB inte vill betala för merkostnaden då lagstiftningen inte kräver detta från bolaget.<sup>161</sup>

Villaägarnas Riksförbund belyser att det uppstått en externalitet som kan elimineras genom lagstiftning. För att motivera en lagändring har inspiration tagits från Tyskland. Respondent 1 menar att det som sker i Kiruna inte är så unikt som man kan tro, utan att liknande saker har hänt tidigare. I Tyskland hade hela samhällen behövt flytta på grund av gruvdrift och där fanns lagstiftning som garanterade småhusägare en ersättningsbostad samt tydliga riktlinjer för hur dessa samhällsomvandlingar kunde ske på bästa sätt. Vidare beskriver respondent 1 att i Tyskland vill man göra det bästa ur social och psykologisk synpunkt. Där beaktar man exempelvis om barnen har haft nära till sin fotboll, då ska man även ha det vid sin ersättningsbostad. Likaså ska man få bo bredvid sin granne man är nära vän med. Detta menar respondent 1 skiljer sig från Sverige, där enbart ekonomisk kompensation betalas. Han föreslår att Sverige bör efterlikna Tysklands lagstiftning och att regeringen måste ändra lagstiftningen så att merkostnaden för bostäder ersätts enligt expropriationslagen. Vidare betonar respondent 1 att denna typ av bestämmelse ska tillämpas om det finns synnerliga skäl med förhållande till bostadsmarknaden.

---

<sup>161</sup> Se även liknande resonemang i Whalberg, Dagens juridik, 2014.

Slutligen tar respondent 1 i intervjun upp att han kan tänka sig att ersättningen kan vara otillräcklig även i andra fall som vid bergtäkter och vid större infrastrukturprojekt.

#### LKAB:

LKAB kompenserar sakägaren med antingen ersättning där marknadsvärdet av fastigheten plus 25 utgår, i enlighet med 4 kap 1§ Ex1, alternativt ett ersättningshus som LKAB bygger. När frågan om ersättning tillräcklighet ställdes förklarade stabschefen att LKAB tillämpar en mer generös ersättningsmodell än vad lagstiftningen kräver av dem.

Enligt respondent 2 väljer majoriteten av sakägare i Kiruna, cirka 90 procent, att ersättas med ett ersättningshus. Detta alternativ föredrar även LKAB, trots att skillnaden på marknadsvärdet och de faktiska produktionskostnaderna i Kiruna är markant där byggkostnaderna är avsevärt högre än marknadsvärdet, eftersom det ger möjlighet att tillföra bostäder där behovet är som störst. Vidare förtydligar respondent 2 att de sakägare som väljer den monetära ersättningen oftast har för avsikt att byta boendeform. Hon nämner att det oftast är äldre personer som väljer denna lösning då de tröttnat på att bo i hus och vill undvika de underhållskrav som en villa medför, då väljer de den monetära ersättningen och söker sig till en hyresrätt istället.

Stabschefen nämner dessutom att LKAB måste tillämpa en mer generös ersättningsmodell än vad lagen kräver för att kunna uppnå bolagets mål med gruvverksamheten. Hon förklarar att LKAB delar Villaägarnas riksförbunds uppfattning om att det krävs något mer för rörelsen de försöker åstadkomma, det vill säga att ta så mycket mark i anspråk som de behöver göra. Respondent 2 menar att det i dessa fall krävs något mer än vad lagstiftningen föreskriver.

#### Sveriges Jordägareförbund:

Respondent 3 nämner att 125 procent av marknadsvärdet innebär att "en skräpig ödetomt nära Stockholm betalas så mycket att man kan köpa flera nya hus i Malmfälten, men för byggande av Botniabanan fick välrenoverade bebodda hus vid gårdar med vackert läge inte ens ersättning som räckte till en begagnad husvagn". Vidare menar respondent 3 att 125 procent av marknadsvärdet inklusive ersättning för skatten som utlöses är en rimlig ersättning, men att denna typ av ersättning är storstadsgynnande. Han betonar att en alternativregel måste införas på orter med begränsad bostadsmarknad för att ge de drabbade

ett fullt likvärdigt boende inom orten. Detta ska ske även om det kostar mer än “marknadsvärdet” på orten.

Respondent 3 nämner vidare att det även finns andra situationer där ersättningen enligt 4 kap. ExL är otillräcklig. Han påstår att “intrång i skogen är rena stölden”, särskilt vid byggandet av nya kraftledningar. Han menar att samerna som enbart har betesrätt som inte störs av kraftledningar får massa ersättning medan markägare inte får “ett öre i markhyra”. Detta menar respondent 3 är ett brott mot grundlagen.

## 5 Diskussion och slutsats

I detta kapitel förs en diskussion där resultatet från litteraturstudien och intervjuerna sammanställs och diskuteras.

I litteraturstudien framfördes att markåtkomstlagstiftning som möjliggör tvångsvis markåtkomst innebär ett intrång i den privata äganderätten. Samtidigt framfördes att denna typ av lagstiftning är viktig utifrån ett samhällsperspektiv, då det möjliggör att marken används på ett samhällseffektivt sätt. Vidare tog studien upp att expropriation och tvångsvis markåtkomst får ske för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, vilket kan kopplas till ett hållbarhetsperspektiv, då man vill säkerställa att marken i ett land används på bästa möjliga sätt för samhället. Detta leder i sin tur till lägre transaktionskostnader och undvikande av "hold-out" problem och monopolställning hos fastighetsägare. Tvångslagstiftning som möjliggör expropriation och tvångsvis markåtkomst kan därav ses som ett skydd både för fastighetsägaren som inte ska behöva tåla otillåten expropriation, samtidigt som lagstiftningen skyddar förvärvaren och samhället för att hamna i en situation där markanvändningen inte kan ändras, eller medför höga transaktionskostnader.

Huvudprincipen vid expropriation är att fastighetsägarens ekonomiska situation ska förbli oförändrad jämfört med innan expropriationen. Det framgår dessutom i 2 kap. 15 § RF att ersättningen som utgår vid expropriation ska motsvara full ersättning för den förlust markägaren lidit. Ersättningsbestämmelserna återfinns i 4 kap. expropriationslagen, där huvudregeln är att ersättningen ska motsvara 125 procent av marknadsvärdet. Denna ersättning har kritiserats vara otillräcklig, särskilt i fall som samhällsomvandlingen i Kiruna, där ett stort antal bostäder har tagits i anspråk. Syftet med studien var således att undersöka om ersättningen i 4 kap. ExL verkligen är tillräcklig och uppfyller kravet i 2 kap. 15 § RF om full ersättning. I intervjuerna var därför ersättningsfrågan en central fråga för att besvara våra frågeställningar.

På frågan om ersättningsbestämmelser tillräcklighet besvarade alla tre respondenter relativt liknande. Villaägarnas Riksförbund anser att 125 procent av marknadsvärdet är otillräckligt. I de speciella fall som diskuteras i denna studie, det vill säga fallen i Kiruna och Malmberget, menar Villaägarnas Riksförbund att marknadsvärdet plus ett påslag med 25 procent är rena förlusten för fastighetsägarna.

LKAB kompenserar sakägare med antingen 125 procent av marknadsvärdet, i enlighet med 4 kap. 1 § ExL, eller ett ersättningshus som de bygger. LKAB menar att de erbjuder mer skälig ersättning då de erbjuder ett ersättningshus vilket lagen inte kräver av dem. LKAB håller med Villaägarnas Riksförbund om att det krävs något mer i dessa specialfall. De menar alltså att det i dessa fall, som situationen i Kiruna, krävs något mer i lagstiftningen.

Sveriges jordägareförbund anser att ersättningsbestämmelserna enligt 4 kap. 1 § ExL i sig är otillräckliga i vissa situationer, de gav ett exempel från Botniabanan där välrenoverade hus vid gårdar inte fick tillräcklig ersättning för en begagnad husvagn. Sveriges jordägareförbund delar samma åsikt som resterande respondenter när det kommer till lagändring, de menar att en alternativregel bör införas vid dessa specialfall exempelvis när det är begränsad bostadsmarknad.

Av intervjuerna kan vi konstatera att representanterna som ska representera markägarna anser att ersättningen är otillräcklig och storstads gynnande. Samtidigt anser de precis som LKAB att erbjudandet av en ersättningsbostad är en bättre lösning, men de menar att det måste ske en lagändring som garanterar detta även i andra liknande fall. Detta eftersom det inte finns ett krav i lagen som stadgar att en ersättningsbostad ska erbjudas när det råder särpräglade förhållanden på bostadsmarknaden. Villaägarnas Riksförbund menar att dagens ersättningsbestämmelser gynnar LKAB, medan småhusägare tvingas stå för merkostnaden av en ersättningsbostad om de väljer kompensation i pengar.

Vi anser precis som intresseorganisationerna att det är orättvist att kräva att fastighetsägare och bostadsrättshavare ska ta högre lån för att kunna köpa en ny bostad. Detta kan anses strida mot grundlagen då det strider mot 2 kap. 15 § RF om att ersättningen som ska utgå ska motsvara full ersättning. Det strider även mot expropriationslagens huvudprincip om att fastighetsägaren ska ha samma ekonomiska ställning före som efter expropriationen.

Vi anser att det hade varit fördelaktigt att införa en regel, likt den som presenterats i lagrådsremissen som syftar till att garantera fastighetsägare en ersättningsbostad när det råder brist på ersättningsbostäder på andrahandsmarknaden. Detta anser vi är ett sätt att stärka äganderätten och främja frivilliga överenskommelser vid dessa typer av specialfall. Detta garanterar också att om liknande situationer uppstår i framtiden, där hela samhällen behöver flytta, finns bestämmelser som garanterar fastighetsägare en skälig ersättning från start. I fallet i Kiruna tog det relativt lång tid innan LKAB började erbjuda ersättningsbostäder, vilket skulle kunna motverkas med lagstiftning.

Samtidigt anser vi likt det som framfördes i lagrådsremissen att det kan bli svårt i praktiken att formulera en lag på ett tydligt sätt som enbart ska gälla i vissa speciella situationer, när det råder särpräglade förhållanden på bostadsmarknaden. Vidare tror vi att det skulle bli svårt att helt efterlikna Tysklands lagstiftning som Villaägarnas Riksförbund nämnde, där man även beaktar sociala och psykologiska faktorer vid bestämmande av ersättning. Detta eftersom att Sveriges ersättningssystem utgår ifrån att en ekonomisk skada har uppkommit och inte utgår ifrån affektionsvärden och liknande.

När det kommer till ersättningen som erbjuds till bostadsrättshavare anser vi att den ersättning som LKAB erbjuder är skälig. Bostadsrättshavare får precis som småhusägare 125 procent av marknadsvärdet, och i fallet i Kiruna har de även förtur till bostadsrätter uppförda i LKAB:s regi. Det som blir problematiskt i fallen med bostadsrätterna är främst om det inte finns tillräckligt med bostadsrätter inom orten, då kan det bli dyrt för bostadsrättshavare att skaffa sig en ersättningsbostad. Vidare anser vi precis som lagrådsremissen att det är oskäligt att låta bostadsrättshavare få sin ersättning reducerad till förmån för panthavare och detta strider också mot principen om att den ekonomiska situationen ska vara densamma före som efter expropriationen. Samtidigt är det inte skäligt att låta panträttshavarnas ställning att försämrans. Det bör därav införas en regel som ger bostadsrättshavare ett bättre skydd, men samtidigt garanterar panträttshavare sin ersättning.

Slutsatsen är att dagens ersättningsbestämmelser i 4 kap. ExL ger de boende ett fullgott skydd i de flesta fall och vi anser inte att det behöver ske en generell höjning av ersättningen. Det behöver dock ses över om en alternativ regel ska införas för att garantera fastighetsägare och bostadsrättshavare full ersättning när det råder särpräglade förhållanden på bostadsmarknaden. Samhället utvecklas och det kan uppstå liknande situationer i framtiden

där hela samhällen behöver flytta och då behövs en starkare lagstiftning som motverkar att fastighetsägare och bostadsrättshavare hamnar i en sämre ekonomisk situation än de befann sig i innan.

## 6 Vidare forskning

Denna studie har haft fokus på expropriation och tvångsvis markåtkomst av bostadsfastigheter, där särskilt fokus har legat på samhällsomvandlingen i Kiruna och Malmberget. I framtida forskning vore det intressant att undersöka andra typer av tvångsförvärv, för att på så sätt få en mer nyanserad bild av ersättningsystemets tillräcklighet.

Vi anser att det exempelvis vore intressant att undersöka hur småhusägare och bostadsrättshavare ersätts när fastigheter tas i anspråk för att bygga vindkraftverk. I denna typ av studie bör författaren även undersöka hur närliggande bostäder ersätts för minskat marknadsvärde på grund av buller och skugga.

I denna studie har enbart småhusägares och bostadsrättshavarens perspektiv tagits upp. I framtida forskning hade det varit av intresse att inkludera alla boendeformer, och analysera vilken ersättning exempelvis hyresgäster får vid expropriation. Denna typ av studie skulle exempelvis kunna inkludera intervjuer med representanter från Hyresgästföreningen.

Vidare anser vi att ett annat tänkbart spår är att undersöka om det finns andra fall än expropriation av bostadsfastigheter där ersättningen kan vara otillräcklig. Respondenterna från intervjun belyste bland annat att ersättningen kan vara otillräcklig vid intrång i skog och större infrastrukturprojekt. Detta skulle därför vara intressant att analysera vidare och identifiera olika fall där expropriationslagens ersättningsbestämmelser är otillräckliga.

Även en internationell jämförelse är en möjlig framtida forskning, där man kan diskutera och jämföra det svenska ersättningssystemet med ett annat land. Exempelvis nämnde Villaägarnas Riksförbund att Sverige bör efterlikna Tysklands lagstiftning när det kommer till samhällsomvandlingen i Kiruna. Det hade då varit intressant att jämföra Sveriges ersättningssystem med Tyskland och diskutera fördelarna och nackdelarna med respektive lagstiftning.

## Referenser

### *Offentligt tryck*

Artikel 8 Europakonventionen om skydd för privat och familjeliv.

Artikel 1 i tilläggsprotokollet Europakonventionen

Ds 2016:16, *Förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719)*

Dir. 1994:80 *Översyn av presumptionsregeln i expropriationslagen m.m.*

Prop. 1972:109 *Förslag till expropriationslag*

Prop. 1971:122 *Förslag till lag om ändring i lagen*

Prop. 1988/89:92 *Om ny minerallagstiftning m.m.*

SOU 2007:29 *Hur tillämpas expropriationslagen*

### *Webbaserade källor*

- Almhagen, Marcus och Wiborgh, Mikael. "Expropriationslagens ersättningsbestämmelser- i behov av förändring?". Kandidatuppsats, Uppsala universitet, 2015.  
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:784230/FULLTEXT01.pdf>
- Bengtsson, Bertil, Sakrättsliga frågor i fastighetsrätten: inskrivning, besittning, äganderätt, grannelagsrätt, klander m.m., 6. uppl., Iustus, Uppsala, 1991  
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1524185/FULLTEXT01.pdf>
- Bengtsson, Bertil, *Ersättning vid offentliga ingrepp. 1, Egendomsskyddet enligt regeringsformen [Elektronisk resurs]*, (1986) Norstedt, [544317](#)
- Bengtsson, Isabelle, *Tvångsvis markåtkomst: privata aktörer, vinstintressen och egendomsskydd*, Institutionen för ekonomisk och industriell utveckling, Linköpings universitet, Diss. Linköping : Linköpings universitet, 2024, Linköping, 2024.  
<https://liu.diva-portal.org/smash/get/diva2:1856858/FULLTEXT01.pdf>
- Bäckström, Lars, *Rätten till mineral [Elektronisk resurs] en studie om befogenheter och legala inskränkningar i äganderätten till fastighetens beståndsdelar*, Lic.-avh.

Luleå : Luleå tekniska universitet, 2012, Luleå, 2012  
<http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:ltu:diva-17170>

- Dagenssamhälle, “Företag som vill riva andras hus bör stå för hela kostnaden” 25 augusti, 2022.  
<https://www.dagenssamhalle.se/opinion/debatt/foretag-som-vill-riva-andras-hus-bor-sta-for-hela-kostnaden/>
- Ekbäck, Peter, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning [Elektronisk resurs] Om fastighetsbildningslagen m.m.*, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm, 2016  
<https://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:974367/FULLTEXT01.pdf>
- Ekbäck, Peter, *Regelsystem för tvångsförvärv och infrastruktur [Elektronisk resurs] Några uppsatser inom speciell fastighetsrätt.*, KTH Royal Institute of Technology, Stockholm, 2012  
<https://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:610376/FULLTEXT02.pdf>
- Ekbäck, Peter. “Förfarande vid planering och markåtkomst”. Doktorsavhandling, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm, 2000.  
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:8809/FULLTEXT01.pdf>
- Flodin, Hager och Kalbro, *Ersättningsprinciper vid inlösen enligt minerallagen/expropriationslagen. Ersättning i olika typfall vid samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*, (Stockholm), 2012.  
<https://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:677577/FULLTEXT01.pdf> ( Hämtad 2025-05-02)
- Honoré, Antony (Tony) M. “Editorial introduction to ‘Ownership’ Cambridge University 1961. [Editorial introduction to ‘Ownership’ by A. M. Honoré \(1961\) | Journal of Institutional Economics | Cambridge Core](#)
- Juno, ”Offentlig rätt” (u.å) <https://www.nj.se/offentligratt> Hämtad: 2025-04-27
- Kungl. Skogs- och lantbruksakademien, *Äganderätten och de gröna näringarna*, Kungl. Skogs- och lantbruksakademien, Stockholm, 2020  
<https://www.ksla.se/wp-content/uploads/2020/12/KSLAT-5-2020-Aganderatten.pdf>
- Lagrådsremiss. (2024). Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder.  
<https://www.regeringen.se/contentassets/51ee9c4e0da8477b98c3ae6b5eecfb87/forbatt-rad-ratt-till-ersattning-vid-expropriation-av-bostader.pdf>

- LKAB. ”Samhällsomvandling” (u.å)  
<https://lkab.com/vad-vi-gor/vara-produkter-och-tjanster/> Hämtad: 2025-04-25
- LKAB, ”Vad vi gör” (u.å) :<https://lkab.com/vad-vi-gor/fran-gruva-till-hamn/>, Hämtad 2025-05-04
- Mäklarsmart, ”Fastighetsvärde: En komplett guide (metoder, faktorer) “ *Mäklarsmart*, hämtad 7 maj 2025 <https://www.xn--mklarsmart-q5a.se/guide/fastighetsvarde>
- *Nationalencyklopedin*, ”expropriation”. (u.å)  
<https://www-ne-se.focus.lib.kth.se/uppslagsverk/encyklopedi/lprocentC3procentA5ng/expropriation>(hämtad 2025-04-20), NE Nationalencyklopedin AB
- *Nationalencyklopedin*, ”LKAB”. (u.å)  
<https://www-ne-se.focus.lib.kth.se/uppslagsverk/encyklopedi/lprocentC3procentA5ng/lkab> (hämtad 2025-05-10), NE Nationalencyklopedin AB
- Norén, Eric, *Intrång i och reglering av äganderätten till mark: en metod och en studie av markåtkomstsystemet i Sverige*, Department of Technology and Society, Faculty of Engineering, Lund University, Diss. Lund : Lunds universitet, 2023, Lund, 2023  
[https://lup.lub.lu.se/search/files/136819652/Intra\\_ng\\_i\\_och\\_reglering\\_av\\_a\\_gandera\\_tten\\_till\\_mark\\_Avh\\_E\\_Nore\\_n.pdf](https://lup.lub.lu.se/search/files/136819652/Intra_ng_i_och_reglering_av_a_gandera_tten_till_mark_Avh_E_Nore_n.pdf) :
- Sabel, Linda, *Samhällets styrning av fastighetsindelningen [Elektronisk resurs] Dåtid, nutid och framtid*, KTH Royal Institute of Technology, Diss. Stockholm : Kungliga Tekniska högskolan, 2019, Stockholm, 2019  
<http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-246107>
- SGU, ”prospektering” (2022)  
<https://www.sgu.se/mineralnaring/svensk-gruvnaring/prospektering/> Hämtad: 2025-04-20
- Snare, Frank ”The concept of property” 1972. [The Concept of Property on JSTOR](#)
- Vanneback, Ulf. ”Rätten, marknaden och marken” Juridiska institutionen, Umeå universitet, Diss. Umeå : Umeå universitet, 2019, Umeå, 2019  
<https://umu.diva-portal.org/smash/get/diva2:1314571/FULLTEXT01.pdf>
- Vesterlins. "Influensregeln", (u.å). [influensregeln](#) (Hämtad 3 maj 2025)
- Vesterlins, ”Ortsprismetoden”, u.å .<https://vesterlins.se/ordlistan/ortsprismetoden> (Hämtad 6 maj 2025)

- Villaägarna, "Så lyckades Villaägarna ändra expropriationslagstiftningen". 2024.  
<https://www.villaagarna.se/debatt/aganderatt/sa-lyckades-villaagarna-andra-expropriationslagstiftningen/> Hämtad: 2025-05-04
- Wahlberg, Stefan. "Marknadsvärdet plus 25 procent ren förlustaffär för fastighetsägare vid tvångsinlösen". *Dagens juridik*, 2014.  
<https://www.dagensjuridik.se/nyheter/marknadsvardet-plus-25-procent-ren-forlustaffar/> Hämtad: 2025-05-13
- Åklagarmyndigheten, "Proportionalitetsprincipen", (u.å )  
<https://www.aklagare.se/ordlista/p/proportionalitetsprincipen/> Hämtad: 2025-04-25

### *Litteratur*

Blomkvist, Pär & Hallin, Anette, Method for engineering students: degree projects using the 4-phase model, 1. ed., Studentlitteratur, Lund, 2015

Ekbäck, Peter, *Förfaranderegler vid markåtkomst: en översikt*, Statens lantmäteriverk, Gävle, 1994

Ekbäck, Peter, *Markens indelning i individuella, samfälliga och allmänna rättigheter: ett property rights-perspektiv*, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Institutionen för fastigheter och byggande, Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm, 2008

Kalbro, Thomas & Lindgren, Eidar, *Markexploatering*, Åttonde upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm, 2024

Landeman, Marc, *Markåtkomstersättning*, Jure, Diss. Uppsala : Uppsala universitet, 2022, Stockholm, 2022

### *Muntliga källor*

Respondent 1 - Ulf Stenberg, Chefsjurist från Villaägarnas Riksförbund

Respondent 2 - Therese Lindroth, Stabschef för LKAB

Respondent 3 - Christer Nilsson, Energiansvarig för Norra Sveriges jordägareförbund

## Bilagor

### Intervju Villaägarnas Riksförbund:

1. Kan du börja med att beskriva Villaägarnas Riksförbund och lite mer om din roll
2. Kan ni börja med att berätta lite om situationen i Kiruna och samhällsomvandlingen som sker där?
3. Har ni märkt att dessa samhällsomvandlingar påverkat de boende och bostadsmarknaden? om ja, hur då?
4. Vad har varit villaägarnas roll i denna process?
5. Vilken typ av ersättning har LKAB betalat till berörda småhusägare och bostadsrättshavare när en överenskommelse träffats?, om de väljer att inte ta emot en ersättningsbostad, vilken typ av ersättning utgår då? Följer det samma regler som 4 kap. ExL dvs marknadsvärde plus 25 procent påslag?
6. Vet du något om det förekommit fall där villaägare eller bostadsrättshavare inte varit villiga att träffa frivilliga överenskommelser. ? Om ja, vilken ersättning har utgått.
7. Anser ni på Villaägarnas riksförbund att den ersättningen, där LKAB erbjuder en ersättningsbostad, motsvarar den ersättning som skulle resultera i vid ett tvångsförfarande, Varför, varför inte?
8. Nu till en mer generell fråga: Finns det några specifika grupper av markägare, till exempel småhusägare, bostadsrättshavare eller andra markägare som ni anser påverkas mer negativt av ersättningsreglerna med 125 procent av marknadsvärdet?
9. Är de nuvarande ersättningsreglerna i 4 kap. ExL dvs 125 procent av marknadsvärdet enbart otillräckliga i dessa "specialfall" som samhällsomvandlingen i Kiruna, eller finns det andra situationer där ersättningen också kan anses vara otillräcklig?
10. Villaägarnas Riksförbund har varit en stark förespråkare för förändring av ersättning vid expropriation av bostadsfastigheter. Kan ni beskriva vilka specifika förändringar har ni förespråkade?Ska denna förespråkade förändring enbart gälla dessa särskilda fall som samhällsomvandlingar?
11. Har några av dessa förändringar genomförts än? Om nej, Vad tror ni är anledningen till att lagändringen fortfarande inte genomförts?
12. Är Villaägarnas Riksförbund inblandad i andra förhandlingar?

## **Intervju LKAB:**

1. Kan ni berätta lite kort om samhällsomvandlingen i Kiruna och LKAB:s roll i samhällsomvandlingen?
2. Vilka åtgärder vidtar LKAB för att ta mark i anspråk och hur ser processen ut?
3. LKAB erbjuder ersättning i form av pengar eller ersättningsbostad. Har denna kompensation fungerat väl i praktiken? Har de drabbade varit nöjda med ersättningen?
4. Hur vanligt är det att markägare inte går med på frivilliga överenskommelser?
5. När markägare väljer att träffa överenskommelse och få kompensation i form av pengar baseras då ersättningen på 4 kap. ExL, dvs 125 procent av marknadsvärdet?
6. Tycker ni att ersättningen är tillräcklig för att markägare ska kunna skaffa en likvärdig bostad?
7. Anser ni att LKAB erbjudit en ersättning som är skäligare än den det skulle resultera i vid domstolsprövning?
8. Hur ser det ut i praktiken när markägare har gått med på en överenskommelse. Har de lockats mest av ersättningsbostad eller kompensation i pengar?
9. Hur ser ni på LKAB generellt på de nuvarande ersättningsbestämmelser enligt 4 kap. ExL? Tycker ni att dessa bestämmelser ger tillräcklig kompensation vid tvångsvis markåtkomst av bostadsfastigheter, särskilt i sådana här mer ovanliga fall som i Kiruna?
10. Villaägarnas Riksförbund och andra intresseorganisationer har förespråkat förändringar i dagens ersättningsbestämmelser, och menar att de nuvarande reglerna inte fullt ut kompenserar markägare för förlusten de lider vid tvångsvis markåtkomst. Hur ser LKAB på det?

## **Intervju Sveriges jordägareförbund**

1. Har ni någon inblick i samhällsomvandlingen i Kiruna och Malmberget?
2. Tycker ni att ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL garanterar fastighetsägare full ersättning vid expropriation av bostadsfastigheter?
3. Hur ser ni på LKAB:s ersättningsmodell?

4. Hur ser ni generellt på ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL?
5. Är ersättningsbestämmelserna skäliga eller finns det otillräckligheter i lagen?
6. Kan ni berätta lite mer om de situationer ni tycker att lagen är otillräcklig och inte kompenserar markägare för den förlust de lider av?

TRITA – ABE-MBT-25215  
Stockholm, Sverige 2025

[www.kth.se](http://www.kth.se)