

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
103 33 Stockholm

Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m. (SOU 2008:99)

Bostadsrättsorganisationen SBC har beretts tillfälle att avge yttrande över ovanstående betänkande och få därför anföra följande.

SBC är allmänt sett positiv till utredningens förslag. SBC vill dock föreslå följande förändringar.

Ersättning då bostadsrättshus exproprieras

Enligt utredningens förslag ska marknadsvärdet även i fortsättningen vara den grundläggande utgångspunkten för hur skadan vid en expropriation ska beräknas. Det är minskningen av fastighetsägarens förmögenhet som ska ersättas.

Detta innebär att om ett hus ägt av en bostadsrättsförening exproprieras är det primärt föreningen som ska ersättas. I sin tur innebär det att det är värdet av föreningens hus som ersättningen ska avse. Det förhåller sig emellertid så att ofta är det sammanlagda marknadsvärdet av bostadsrättslägenheterna i huset högre än själva husets värde. Detta ”mervärde” kan ibland vara av betydande storlek. Enligt SBC:s uppfattning bör de berörda bostadsrättshavarna ses som sakägare om expropriation sker och kunna erhålla ersättning för sin förlust. Effekten av en expropriation skulle annars kunna bli att de drabbas av stor ekonomisk skada. Detta kan inte vara avsikten.

Det anförda blir än mer tydligt om antagandet görs att två hus är identiska men i ena fallet är det fråga om ägarlägenheter, i det andra om bostadsrättslägenheter. Innehavarna av ägarlägenheter får tveklöst full ersättning. Det vore orimligt om inte motsvarande skulle gälla för bostadsrättshavarna. I båda fallen skulle det vara fråga om likvärdiga lägenheter.

Det är således SBC:s uppfattning att även bostadsrättshavare skulle ha rätt till ersättning vid expropriation. Såvitt SBC känner till är det dock sällsynt med sådana expropriationer. Det kan rent av tänkas att saken inte varit föremål för rättslig prövning.



Mot denna bakgrund är det ytterst angeläget att det under lagstiftningsarbetet klargörs att också bostadsrättshavare som drabbas ekonomiskt av expropriation är att anse som sakägare och att de har rätt till ersättning.

Individuellt värde, bevisbörd och kostnadsersättning vid lantmäteriförrättning m.m.
SBC ansluter sig i rubricerade frågor till vad Lantbrukarnas Riksförbund anfört.

Kompensationen för det individuella värdet ska alltså sättas till 50 % av summan av marknadsvärdet och värdet för övrig ekonomisk skada.

Det bör även införas en särskild bevislätnadsregel till förmån för den som blir föremål för expropriation.

Slutligen bör regeln om kostnadsersättning göras mindre rigorös.

Stockholm den 6 februari 2009

SBC ek för

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Göran Olsson', is written over the typed name below.

Göran Olsson