



Justitiedepartementet  
Ju.L1@regeringskansliet.se

Ju2016704030/L1

## REMISS: ERSÄTTNING VID EXPROPRIATION AV BOSTÄDER (DS 2016:16)

HSB Riksförbund (nedan HSB) som har fått möjlighet att lämna synpunkter på ovan nämnda utrednings förslag, välkomnar att bostadsrättshavares behov av ökat skydd vid expropriation uppmärksammas. Även om antalet expropriationer där bostadsrättsföreningar drabbas är begränsat, kan en expropriation för de enskilda som drabbas få mycket långtgående konsekvenser. Bostadsrätten innebär för de flesta boende, bortsett från stora känslomässiga värden, den enskilt största investering som bostadsrättshavarna gör under sin livstid. Det är därför särskilt viktigt att skyddet för enskilda i dessa situationer är fullgott. En otillräcklig ersättning vid expropriation skulle kunna innebära att långsiktiga sparanden, som i vissa fall avser flera generationers sparande, skulle kunna drastiskt minskas, eller helt ätas upp av för låg ersättning för nuvarande boende, alternativt en fördyrning vid förvärv av ny bostad.

Även hyresgästernas situation vid en expropriation, särskilt med anledning av den bostadsbrist som föreligger på många orter, bör övervägas noggrant. HSB är positivt till att utredaren sett över möjlighet av förstärkning av även hyresgästernas rättigheter vid expropriation.

### HSBs synpunkter på förslagen

#### 1. Förslag till ändring av expropriationslagen (1972:719)

HSB tillstyrker i sin helhet förslaget till ändring av expropriationslagen.

Det är en rimlig ordning att den enskilde, när expropriation sker, tillförsäkras tillräcklig ersättning så att motsvarande levnadsnivå kan bibehållas även efter expropriationen. Detta kan på orter med en obalans i utbudet innebära att ersättning måste utgå för ökade boendekostnader i nytt boende. HSB tillstyrker därför punkten 1 i förslaget.

Det bör beträffande bakgrunden till punkten 2 i förslaget framhållas att det är riktigt som utredningen framför att det i dagsläget föreligger en låg korrelation mellan en bostadsrätts värde och bostadsrättsföreningens belåningsgrad. Detta förhållande har förstärkts av gällande ränteläge, vilket medfört att en högbelånad fastighet ändå kan finansieras med relativt låga årsavgifter. En bostadsrätt i en relativt högbelånad förening kan därför ha närmast samma marknadsvärde som motsvarande bostadsrätt i en förening med en låg belåningsgrad. Det skulle mot bakgrund av detta förhållande innebära en oskälig följd av expropriationen om föreningens panthavares rätt fick inkräkta på den ersättning som utgår för bostadsrätten. Det är inte rimligt att expropriationen skulle få innebära att en sämre ersättning utgår för bostadsrätten än vad som skulle bli fallet vid en motsvarande frivillig försäljning företagen av bostadsrättshavaren. Ersättningen för en bostadsrätt vid expropriation måste, för att tillförsäkra en rimlig grad av förutsägbarhet för den enskilde, utgå från samma värderingsprinciper som tillämpas på



marknaden i stort. Det är därför rimligt att ersättningen vid expropriation alltid minst uppgår till marknadsvärdet för bostadsrätten, i princip oavsett vilken belåningsgrad som föreligger i den exproprierade fastigheten. Det nu lagda förslaget, punkten 2, kommer att kunna bemöta den brist i ersättningen som riskerar bli följd av nuvarande lagstiftning, varför HSB tillstyrker ändringen.

## **2. Alternativt förslag till ändring av expropriationslagen (1972:719)**

HSB avstyrker förslaget.

HSB delar utredarens uppfattning om att det föreligger skäl som talar för att det bör införas ett utökat skydd för hyresgäster. HSB är inte heller principiellt emot att detta skulle ersättas med ett schablonbelopp. Liknande ersättningsmodell föreligger redan exempelvis vid uppsägning till avflyttning vid lokalhyra och skulle ge en ekonomisk förutsägbarhet vid expropriation.

Det HSB motsätter sig är att ersättningen ska avräknas från fastighetsägarens ersättning. Det är enligt HSB inte en rimlig ordning att det är den som utsätts för expropriationen som ska finansiera det ökade skyddet för hyresgästerna. Om sådan regel ska införas bör ersättningen lämnas endast av den som exproprierar. Förslaget om att undantag från denna avräkning ska ske när fastighetens ägare bor på fastigheten förefaller även den som en godtycklig avgränsning. Det går inte att generellt säga att det värde en fastighetsägare fäster vid ett visst innehav styrs inte av om bor på fastigheten. Det förefaller vidare orimligt att en fastighetsägare, som exempelvis valt att bo på angränsande fastighet, skulle ersättas sämre än sådan som bor på den. Det är även en olämplig ordning att valet av ägandeform, direkt eller genom bolag, ska påverka fastighetsägarens rätt till full ersättning vid expropriationen. Rätten till ersättning bör sättas neutral i förhållande till val av bolagsform. Med anledning av ovan anförda brister med det alternativa förslaget till ändring avstyrker HSB förslaget.

Frågor med anledning av detta remissvar besvaras av fastighetsjurist Klas Säve-Söderbergh, [klas.save-soderbergh@hsb.se](mailto:klas.save-soderbergh@hsb.se)

Stockholm dag som ovan

Anders Lago, ordförande

HSB Riksförbund