

# Ersättning vid tidigare oupptäckt fast fornlämning

- En studie om hur ersättning kan bestämmas enligt 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

Jennie Johansson

Institutionen för ingenjörsvetenskap

2013-09-15

# EXAMENSARBETE

## Ersättning vid tidigare oupptäckt fast fornlämning - En studie om hur ersättning kan bestämmas enligt 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

### Sammanfattning

Detta examensarbete handlar om hur ersättning kan bestämmas då en tidigare oupptäckt fast fornlämning måste bevaras på upptäcktsplatsen. Syftet med arbetet är att undersöka och ge förslag på hur ersättning skulle kunna bestämmas. Då det inte finns någon rättspraxis och området är relativt outforskat kan detta arbete användas som vägledning till ersättningsfrågan i 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

De frågor som besvaras är: Vad ska ersättas när 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig och vad är en skälig ersättning då 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig?

För att söka svar på dessa frågor har en litteraturstudie utförts. I litteraturstudien har hänsyn tagits till en juridisk metod där det finns uttalade rättskällor som ska användas i en viss hierarkisk ordning. I arbetet har även komparativ metod använts där jämförelse mellan liknande lagar har lett till vägledning.

Studien har kommit fram till att skador på grund av tidigare oupptäckta fasta fornlämningar ska bedömmas enligt skadeståndslagen (1972:207) och dess ersättningsregler för sakskada. Därför ska fastighetens värdeminskning, utgifter som blivit onyttiga och förlorad vinst ersättas. Vad som är skäligt att ersätta är inte samma sak som vad som borde ersättas. Denna studie har kommit fram till att skäligt är att ersätta en viss del av fastighetens värdeminskning samt utgifter som blivit onyttiga. Svaren på frågorna är framtagna genom en analys då svaren inte gick att finna i förarbeten eller doktrin till lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

<b>Datum:</b>	2013-09-15
<b>Författare:</b>	Jennie Johansson
<b>Examinator:</b>	Universitetslektor Ulf Ernstson
<b>Handledare:</b>	Marianne Carlbring, Högskolan Väst Anna-Karin Lindh, Riksantikvarieämbetet
<b>Program:</b>	Lantmäteringenjör
<b>Huvudområde:</b>	Lantmäteriteknik
<b>Fördjupningsnivå:</b>	G2E
<b>Poäng:</b>	15 högskolepoäng
<b>Nyckelord:</b>	Ersättning, Fornlämning, Skadestånd, Kulturminne, Skadeståndersättning, Sakskada, Ersättningsprinciper
<b>Utgivare:</b>	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

# **BACHELOR'S THESIS**

## **Damage compensation for previously undiscovered ancient remains**

### **- A study of how damage compensation can be determined according to 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m.**

#### **Summary**

This thesis is about how damage compensation can be determined when a previously undiscovered ancient remain must be preserved at the discovery site. The aim of this thesis is to investigate and make proposals on how compensation could be determined. As there is no case law and the topic is relatively unexplored, this work can be used as a guide to how damage compensation in 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. can be solved.

The questions this thesis wishes to answer are: What should be compensated when 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. is applicable and what is a fair compensation when 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. is applicable?

To seek answers to these questions a literature study has been performed. The literature study has taken into account a legal method. A legal method means that there are pronounced legal sources that have to be used in a hierarchical sequence. Also a comparative study has been used, where comparison between similar laws has led to guidance.

The study has concluded that the damage from previously undiscovered ancient remain shall be assessed according skadeståndslagen (1972:207) and its compensation rules for property damage. The compensation should be for, the property's depreciation, expenses that have become useless and lost profits. What's fair to compensate is not the same as what should be compensated. This study has concluded that fair is to compensate for part of the property's depreciation and expenses that have become useless. The answers to the questions could not be found in the preliminary tasks or the doctrine to lag (1988:950) om kulturminnen m.m. Answers received are therefore developed through analysis.

<b>Date:</b>	2013-09-15
<b>Author:</b>	Jennie Johansson
<b>Examiner:</b>	Lecturer Ulf Ernstson
<b>Advisor:</b>	Marianne Carlbring, University West Anna-Karin Lindh, Riksantikvarieämbetet
<b>Programme:</b>	Land Surveying
<b>Main field of study:</b>	Surveying engineering
<b>Education level:</b>	G2E
<b>Credits:</b>	15 HE credits
<b>Keywords:</b>	Compensation, Ancient remain, Damage compensation, Cultural monuments, Property damage
<b>Publisher:</b>	University West, Department of Engineering Science S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: +46 520-22 30 00 Fax: +46 520-22 32 99 Web: www.hv.se

## **Förord**

Detta examensarbete på 15hp har genomförts under våren och sommaren 2013 vid lantmäteringenjörsutbildningen på Högskolan Väst. Det är den avslutande delen på den treåriga ingenjörsutbildningen. Frågan om hur 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. ska tillämpas väcktes av Riksantikvarieämbetet. Det har varit en intressant men komplex fråga att besvara och därför mycket att sätta sig in i. Till min hjälp har jag haft Anna-Karin Lindh ifrån Riksantikvarieämbetet samt Marianne Carlbring ifrån Högskolan Väst. Jag har funnit denna studie mycket lärorik och jag har fått många nya kunskaper som kan vara till stor nytta i min framtida yrkesroll. Min förhoppning är att detta examensarbete kan ge vägledning till hur ersättningsfrågan kan hanteras vid framtida handläggning av denna typ av ärenden.

Kungälv september 2013

Jennie Johansson

## **Innehållsförteckning**

Sammanfattning .....	i
Summary.....	ii
Förord.....	iii
Figurförteckning.....	v
Nomenklatur.....	vi
1 Inledning.....	1
1.1 Syfte.....	2
1.2 Frågeställningar.....	2
1.3 Avgränsningar.....	2
2 Metod.....	2
2.1 Litteraturstudie .....	3
2.2 Komparativ metod.....	3
2.3 Juridisk metod .....	4
2.4 Metodproblem.....	7
3 Teori.....	8
3.1 Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. ....	8
3.2 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. ....	10
3.3 Allmänna skadeståndsrättsliga grunder.....	12
3.4 Äganderätten till fast egendom .....	14
3.5 Detaljplan .....	15
3.6 Skadeståndslagen (1972:207) .....	17
3.6.1 Skadeståndslagens (1972:207) ersättningsregler för sakskada.....	18
3.7 Ersättning enligt skadeståndslagens (1972:207) principer.....	20
3.7.1 Miljöskador.....	20
3.7.2 Bebyggelserestriktioner enligt väglag (1971:948) .....	22
3.8 Expropriationslagens (1972:719) ersättningsregler .....	24
3.9 Ersättning enligt marknadsvärdeprincipen i expropriationslagen (1972:719) .....	27
3.9.1 Rådighetsinskränkningar .....	27
3.9.2 Rådighetsinskränkningar i plan- och bygglagen (2010:900) .....	28
3.9.3 Byggnadsminnen .....	31
3.9.4 Föreskrifter och förbud enligt miljöbalken(1998:808).....	33
3.9.5 Ändring eller upphävande av detaljplan.....	33

3.10	Likheter mellan expropriationslagens (1972:719) och skadeståndslagens (1972:207) ersättningsregler.....	34
4	Resultat och analys.....	35
4.1	Resultat utav juridisk metod.....	35
4.1.1	Systematisk tolkning.....	36
4.1.2	Teologisk tolkning.....	36
4.1.3	Texttolkning.....	36
4.2	Analys av grundläggande principerna.....	37
4.2.1	Skadeståndsrättsliga grunder.....	37
4.2.2	Äganderätten.....	37
4.2.3	Värden.....	37
4.3	Analys av ersättning enligt skadeståndslagen (1972:207) vid skada enligt 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m.....	38
4.4	Analys av ersättning enligt expropriationslagens (1972:719) marknadsvärdeprincip.....	39
4.5	Vad ska ersättas när 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig?.....	40
4.6	Vad är en skäligen ersättning då 2 kap. 15§ lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig?.....	43
5	Diskussion.....	44
6	Slutsats.....	46
6.1	Framtida arbete.....	46
	Källförteckning.....	47

## **Figurförteckning**

Figur 2.1	Rättskällornas hierarkiska ordning.....	4
-----------	---	---

## **Nomenklatur**

### **Lagar**

ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
JB	Jordabalk (1970:994)
FML	Lag (1942:350) om fornminnen
KML	Lag (1988:950) om kulturminnen m.m.
MB	Miljöbalk (1998:808)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
RF	Regeringsform (1974:152)
SkL	Skadeståndslag (1972:207)
SkvL	Skogsvårdslag (1979:429)
VägL	Väglag (1971:948)

### **Övrigt**

Prop.	Proposition
NJA	Nytt juridiskt arkiv
SOU	Statens offentliga utredningar

## 1 Inledning

Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö och ansvaret delas av alla.<sup>1</sup> Kulturmiljön skyddas i lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). I detta skydd ingår fasta fornlämningar. En fast fornlämning är lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna.<sup>2</sup> Detta examensarbete handlar om fasta fornlämningar som måste bevaras och på så sätt orsakar skada på en fastighet i form av en inskränkning på äganderätten. En inskränkning i äganderätten innebära att en fastighetsägare inte får nyttja sin fastighet i den utsträckning som han lagenligt har rätt till. En fast fornlämning kan exempelvis innebära att en fastighetsägare inte kan plantera blommor på den plats där fornlämningen finns eller att fastighetsägaren inte kan bygga sitt hus på en tomt som är ämnad för bostadsbebyggelse.

Äganderätten till en fastighet är skyddad i grundlag vilket betyder att den har ett starkt skydd. När starka allmänna intressen måste tillgodoses kan dessa gå före äganderätten exempel på sådana starka allmänna intressen är miljöintressen och infrastruktur. Fastighetsägaren kan få tåla en skada på äganderätten till en viss grad men grundprincipen är att fastighetsägaren ska bli ersatt för den skada han lider på grund av en inskränkning. När en fastighetsägare ska få ersättning finns det reglerat i olika lagar. 2 kap. 15 § KML är en sådan paragraf där ersättningsfrågan regleras då en tidigare oupptäckt fast fornlämning hittats på en fastighet och den måste bevaras på platsen. En fast fornlämning som när den påträffas var helt okänd och utan synligt märke ovan jord<sup>3</sup> kommer i denna studie att benämnas tidigare oupptäckt fast fornlämning.

Rättspraxis saknas angående ersättningsfrågan vid tidigare oupptäckta fasta fornlämningar. Rekvisitet ”betydande hinder eller olägenhet” stämmer inte överens med liknande lagstiftnings rekvisit ”betydande skada”. Någon hänvisning till expropriationslag (1972:719) (ExL) görs inte. På detta sätt skiljer sig paragrafen i KML från liknande ersättningssituationer i annan lagtext. Detta gör att ersättningsfrågan är svår att tolka. Riksantikvarieämbetet har därav väckt frågan om vad som är skälig ersättning i dessa situationer samt vad som ska ersättas. Då ersättningsfrågan inte har berörts i någon större omfattning eller lett till någon dom finns det ett behov av att undersöka hur ersättning kan bestämmas. Denna problematik utgör grunden för detta examensarbete. Min förhoppning är att denna studie ska ge vägledning till de som kan komma att beröra denna fråga i framtiden.

---

<sup>1</sup> 1 kap. 1 § KML

<sup>2</sup> 2 kap. 1 § KML

<sup>3</sup> 2 kap. 15 § KML



## **1.1 Syfte**

Syftet med denna studie är att undersöka samt ge förslag på hur ersättningen enligt 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. skulle kunna bestämmas.

## **1.2 Frågeställningar**

Vad ska ersättas när 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig?

Vad är en skälig ersättning då 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig?

## **1.3 Avgränsningar**

Denna studie kommer inte att beröra frågan om vad som kan anses vara betydande hinder eller olägenhet. Denna studies fokus kommer att ligga på att fornlämningen upptäckts inom ett område med detaljplan och inte utanför. Någon undersökning om hur Länsstyrelsen har bedömt vad skälig ersättning är i tidigare situationer kommer inte att göras.

## **2 Metod**

I metodvalet har hänsyn tagits till syftet med arbetet samt det faktum att rättspraxis saknas inom området. Då ämnet är relativt outforskat och en grundläggande förståelse söks är studien explorativ.<sup>4</sup> Det finns kvantitativa och kvalitativa studier. Den kvantitativa studien innefattar information som kan mätas eller värderas i siffror medan den kvalitativa studien används för att skapa en djupare förståelse för ett ämne. Den här studien kan karakteriseras som en kvalitativ studie.<sup>5</sup> Stora delar av studien baseras på litteraturstudier då de fakta som går att finna inom området eller i angränsande områden måste samlas för att sedan kunna analyseras. Genom en litteraturstudie kan ett antagande utifrån befintlig information arbetas fram. Kombinerat med en komparativ metod kan ett förslag till lösning tas fram av de fakta litteraturstudien bidragit med. Valet av metod grundar sig i att svar på en juridisk fråga måste arbetas fram genom en så kallad ”juridisk metod”. Vid användande av en juridisk metod är rättskällor så som lagar, rättspraxis, förarbeten samt doktrin tillämpliga. För att söka svar på en juridisk fråga kan man behöva jämföra frågeställningen med liknande situationer i annan relevant lagstiftning för att se hur dessa har behandlats. Därför har även en komparativ metod använts. Nedan ges en mer ingående beskrivning på de olika metoder som använts för att svara på frågeställningarna i detta arbete.

---

<sup>4</sup> Björklund & Paulsson 2003 s.58.

<sup>5</sup> Björklund & Paulsson 2003 s.63.

## **2.1 Litteraturstudie**

Litteraturstudien har i många avseenden varit en sökande process som började med ett letande efter litteratur och förarbeten om 2 kap. 15 § KML. Nästa steg blev att leta efter andra liknande situationer som skulle kunna jämföras med denna paragraf. För förståelse till hur en juridisk fråga ska behandlas har litteratur sökts inom ämnet ”juridisk metod”. Denna sökning har utförts för att arbetet ska kunna leda till en så korrekt slutsats som möjligt med hänsyn till de förkunskaper som funnits. Några av de lagar som berörts inom arbetet har för mig tidigare varit outforskade. Därav har litteratur sökts för insikt och förståelse i dessa.

För att ta fram det material som behövdes i form av litteratur om ersättning, lagtext, förarbeten och domar har sökning skett i databaser och på bibliotek. I Nordstedts juridiks rättsdatabas, Zeteo finns lagtext, förarbeten och domar som använts i studien. Sökningar i Libris som är en nationell söktjänst för information om titlar på böcker, tidsskrifter, artiklar m.m. har utförts med hjälp av bibliotekarie. Sökningar efter litteratur i SwePub som är söktjänst för artiklar, konferensbidrag, avhandlingar m.m. har också utförts på samma sätt. Genom besök på Högskolan Västs bibliotek samt Göteborgs universitets bibliotek var det lättare att hitta böcker med relevant innehåll då det ofta krävdes en annan överblick av böckerna än vad en vanlig sökning ger. På biblioteken söktes det framför allt efter doktrin men även annan litteratur om skadeståndslagen, expropriationslagen och värderingsrätt. Materialsökning av litteratur, lagtext, förarbeten och domar har skett kontinuerligt under arbetets gång, då arbetet har fått nya infallsvinklar som måste beaktas.

## **2.2 Komparativ metod**

En komparativ metod kan även kallas en jämförande metod. Denna metod används för att beskriva och analysera skillnader och likheter mellan olika objekt genom att jämföra dem.<sup>6</sup>

Metoden komparation är svår att använda på grund av att det man jämför kan vara svårt att se om de är jämförbara sinsemellan. Metoden är dock vanlig inom flera olika typer av vetenskaper. Anledningen till en jämförelse kan vara att exempelvis förklara ett visst fenomen eller företeelse. Viktigt att tänka på vid en komparation är att veta vilka likheter likväl som skillnader undersökningsobjekten har för att jämförelsen ska bli meningsfull.<sup>7</sup>

Den komparation som utförts i denna studie är mellan olika lagstiftning. De situationer som jämförs med 2 kap. 15 § KML är liknande i det hänseende att inskränkningen sker i äganderätten. Att jämföra situationer där ersättning sker enligt ExL regler är relevant då de flesta situationer där skada sker på fastighet ersätts enligt dessa principer. Jämförelsen i sig ger enbart vägledning till att kunna besvara frågeställningarna och en strikt komparation sker inte.

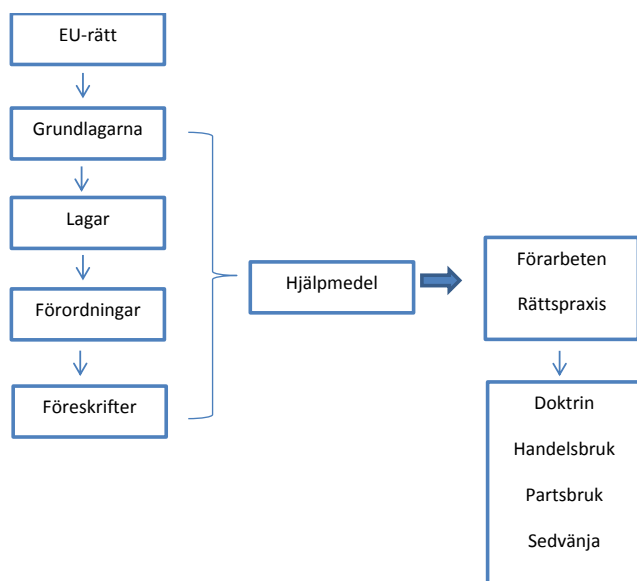
---

<sup>6</sup> Nationalencyklopedin (2013). Sökord jämförande metod

<sup>7</sup> Ejvegård 2009 s.44.

## 2.3 Juridisk metod

Gällande rätt är ett uttryck som kan ha olika innebörd. Begreppet kan syfta på rättsystemet i sin helhet eller så kan det avse en viss fråga. När begreppet avser en viss fråga är ”gällande rätt” det korrekta svaret på en juridisk fråga utifrån vissa förutsättningar. Det är således det svar en jurist skulle komma fram till efter en korrekt tillämpning av alla tillämpliga rättskällor.<sup>8</sup> Det finns olika rättskällor som ska tillämpas i en viss hierarkisk ordning.



Figur 2.1 Rättskällornas hierarkiska ordning<sup>9</sup>

Genom medlemskap i EU infördes unionsrätten den så kallad EU-rätten som har företräde framför svensk rätt. Detta företräde innebär att svenska domstolar och myndigheter i vissa fall måste pröva svenska rättsreglers giltighet mot EU-rätten. Det finns även internationella överenskommelser.<sup>10</sup> Dessa måste i huvudregel införlivas i svensk rätt för att kunna tillämpas av domstolar och andra rättstillämpande organ.<sup>11</sup> Först gällande efter EU-rätten är grundlagarna det vill säga regeringsformen (1974:152) (RF), tryckfrihetsförordningen (1949:105) samt yttrandefrihetsgrundlagen (1991:1469) och successionsordningen (1810:926). Efter grundlagarna kommer lagarna och där efter förordningarna. Gällande där efter är föreskrifter ifrån olika myndigheter. Myndigheter ger även ut allmänna råd vilka endast ska ses som vägledande och är inte bindande så som föreskrifterna.<sup>12</sup> Om en konflikt uppstår används allmänna tolkningsprinciper för att avgöra vilken norm som har

<sup>8</sup> Nilsson 2011 s.51.

<sup>9</sup> Nilsson 2011 s.35-45

<sup>10</sup> Nilsson 2011 s.30.

<sup>11</sup> Europiska kommissionen (2008-08-17)

<sup>12</sup> Nilsson 2011 s.35-36.

företräde. *Lex superior* innebär att författning med högre rang har företräde. *Lex specialis* innebär att den mest specialiserade författningen har företräde. *Lex posterior* innebär att en nyare författning har företräde framför en äldre.<sup>13</sup> Som hjälpmedel vid rättstillämpning använder man sig av förarbeten och rättspraxis.<sup>14</sup> I svensk rättskällehära brukar traditionellt sett förarbeten ses som näst gällande rättskällan efter lagar, förordningar och föreskrifter. Detta kan dock uppfattas olika. Ett rättsfall av nyare karaktär kan ge ett tydligt svar på en fråga. I detta fall skulle troligtvis de flesta jurister komma till slutsatsen att rättsfallet borde var vägledande.<sup>15</sup> De nyare förarbetena har större betydelse än de gamla. När lagstiftningen är gammal eller när mycket har hänt inom ett rättsområde, ökar betydelsen av rättspraxis.<sup>16</sup> Doktrin, handelsbruk, partsbruk och sedvänja kan anses vara kompletterande rättskällor.<sup>17</sup>

Juridiken bygger på att tillämpa rättsregler som bygger på att en rättsföljd inträder om vissa rekvisit är uppfyllda. För att söka "gällande rätt" görs en rättsutredning. Först måste en fastställelse av hur rättsregeln ser ut göras. Vilka rekvisit finns, är de *kumulativa* eller *alternativa* och vilken rättsföljd inträder.<sup>18</sup> Rekvisiten kan vara utformade på olika sätt. Ett alternativ är att flera rekvisit måste vara uppfyllda för att en rättsföljd ska inträda. Detta innebär att rekvisiten är kumulativa. Om enbart ett av rekvisiten behöver vara uppfyllt för att rättsföljd ska inträda är rekvisitet alternativt.<sup>19</sup> Huruvida rekvisiten är uppfyllda eller inte är en bedömning utifrån bevisen.<sup>20</sup>

När befintlig lagtext ska tolkas kan det göras utifrån olika utgångspunkter. Ett alternativ är att utgå ifrån texten genom att tolka ord och meningsuppbyggnad detta kallas *texttolkning*, *lexikalisk tolkning* eller *bokstavstolkning*. En annan metod för tolkning är *systematisk tolkning* som innebär att bestämmelserna sätts in i sitt sammanhang i rättssystemet. Detta görs genom en tolkning av bestämmelserna mot bakgrund av andra bestämmelser i samma lag. En annan möjlighet är att se om det begrepp som ska tolkas finns i annan lag där begreppet givits en viss innebörd. En *teleologisk tolkning* utgår från bestämmelsens syfte, funktion och ändamål ska främjas. Syftet med en bestämmelse kan finnas i inledande bestämmelser av lagen eller i förarbetena. Lagtolkning görs ofta genom att resultatet av de olika faktorerna vägs samman. Det är dock ovanligt att en lagregel tillämpas mot sin ordalydelse. Om en texttolkning ger ett entydligt svar krävs det ganska mycket för att resultatet ska frångå tolkningen.<sup>21</sup>

---

<sup>13</sup> Europiska kommissionen (2008-08-17).

<sup>14</sup> Europiska kommissionen (2008-08-17).

<sup>15</sup> Nilsson 2011 s.37.

<sup>16</sup> Europiska kommissionen (2008-08-17).

<sup>17</sup> Europiska kommissionen (2008-08-17).

<sup>18</sup> Nilsson 2011 s.53.

<sup>19</sup> Nilsson 2011 s.10-11.

<sup>20</sup> Nilsson 2011 s.53-54.

<sup>21</sup> Nilsson 2011 s.54.

I de fall då rättskällorna inte är entydliga eller inte ger något svar löses detta på olika sätt beroende på rättsområdet. Inom civilrätten som handlar om rättsförhållanden mellan enskilda använder man sig av *analog* tolkning, motsatsslut och ändamålsöverbäganden.<sup>22</sup> Att en bestämmelse tillämpas analogivis eller analogt innebär att den tillämpas utanför sitt direkta tillämpningsområde. Vissa rättsregler anses utgöra allmänna rättsliga principer och har på så sätt inflytande där det inte finns någon skriven rätt. Motsatsslut kallas tolkning *e contrario*. För att pröva om en situation uppfyller ett rekvisits ordalydelse eller inte görs en tolkning *e contrario*. Om situationen inte passar in i bestämmelsen eller inte uppfyller rekvisiten inträder inte rättsföljden. Det kan vara svårt att avgöra om en bestämmelse bör tillämpas *e contrario* eller inte. I vissa situationer finns undantag ifrån rekvisiten och då kan en *e contrario* tolkning vara felaktig.<sup>23</sup>

I begreppet offentlig rätt ingår bland annat statsrätt, förvaltningsrätt, straffrätt och processrätt. Offentlig rätt innefattar regler om förhållanden mellan det allmänna och enskilda och förhållanden mellan myndigheter eller instruktioner för myndigheter.<sup>24</sup> När det gäller straffrätt får inte denna tolkas analogt. *Legalitetsprincipen* gäller, det måste finnas stöd i lag. Legalitetsprincipen innebär för straffrätten att inget straff kan utgå utan stöd i lag. Tolkning inom straffrätten kan vara *restriktiv* men inte *extensiv*.<sup>25</sup> Att tolka en bestämmelse extensivt innebär att ett begrepp eller uttryck ges en vid innebörd. En restriktiv tolkning innebär att ett begrepp eller uttryck ges en snävare innebörd.<sup>26</sup> Straffrätten bygger på tolkning *e contrario*.<sup>27</sup> När det handlar om offentligrättsliga regler som är betungande för den enskilde eller då mänskliga friheter och rättigheter begränsas gäller samma tolkningsprinciper som för straffrätten. En analog eller extensiv tolkning bör inte göras utan tolkningen bör vara restriktiv. Legalitetsprincipen gäller och tolkning *e contrario*. Även den så kallade *proportionalitetsprincipen* gäller. Proportionalitetsprincipen innebär att ingrepp från staten inte får var mer betungande för den enskilde än vad som kan motiveras av det allmänna intresse som ingreppet skyddar. Det finns även offentligrättsliga regler som gynnar enskilda inom förvaltningsrätten. Även då gäller legalitetsprincipen men då handlar det om att en myndighet alltid måste ha lagstöd för sina beslut. En myndighet måste pröva alla normer objektivt med beaktande av allas likhet inför lagen. Det vill säga en myndighet ska följa *objektivitetsprincipen* och *likhetsprincipen* eller *likabehandlingsprincipen*.<sup>28</sup>

---

<sup>22</sup> Nilsson 2011 s.57-58.

<sup>23</sup> Nilsson 2011 s.55-56.

<sup>24</sup> Nilsson 2011 s.50.

<sup>25</sup> Nilsson 2011 s.58.

<sup>26</sup> Nilsson 2011 s.55.

<sup>27</sup> Nilsson 2011 s.58.

<sup>28</sup> Nilsson 2011 s.61.

Objektivitetsprincipen innebär att offentliga organ ska iaktta saklighet och opartiskhet.<sup>29</sup> Likhetsprincipen eller likabehandlingsprincipen innebär att offentliga organ ska beakta allas likhet inför lagen.<sup>30</sup> När offentligrättsliga regler gynnar enskilda finns det utrymme för lämplighetsöverväganden. Dessa måste hålla sig inom den tillämpliga lagstiftningen och myndighetens kompetens.<sup>31</sup> Detta används då vissa begrepp som ”väsentlig” ska tolkas. Myndigheten måste då ta ställning till vilken betydelse av begreppet som är mest tillämpligt för det enskilda fallet.<sup>32</sup> Inom förvaltningsrätten finns det ofta prejudikat och praxis från domstol och egenutvecklade praxis som utvecklats inom myndigheten.<sup>33</sup>

## **2.4 Metodproblem**

Enligt en juridisk metod är lagar, rättspraxis och förarbeten är väl godkända juridiska referenser. I andra hand kommer doktrin som använts en hel del i denna studie. Vad som räknas till doktrin är svårt att avgöra då en del författare är välkända inom området utan att ha en doktorsexamen.

Att utföra en strikt komparativ metod i denna studie har inte varit aktuell, därför är det svårt att avgöra i vilken grad en komparativ metod har utförts. Denna studie har jämfört rekvisitet betydande hinder eller olägenhet med rekvisitet betydande skada. Dessa rekvisit har uppkommit vid olika tidpunkter och innehåller olika ordalydelse.

Att dra gränsen mellan vad som är en vetenskaplig metod och vad som är juridisk metod har varit svårt. Att kombinera dessa två metoder är en utmaning men det har varit nödvändigt för tillförlitligheten i slutsatsen.

---

<sup>29</sup> 1 kap. 9 § RF

<sup>30</sup> 1 kap. 9 § RF

<sup>31</sup> Nilsson 2011 s.61.

<sup>32</sup> Lehrberg 2001 s.70-72

<sup>33</sup> Nilsson 2011 s.61.

## 3 Teori

### 3.1 Lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

År 1988 kom den nuvarande lagstiftningen berörande kulturminnen, KML. Bakgrunden till detta var en önskan om en samlad reglering av kulturminnesvården. Den nya lagen skulle omfatta fornminnen, byggnadsminnen, kyrkliga kulturminnen samt utförelse av äldre kulturföremål. Detta skulle innebära att befintliga lagar och bestämmelser på området skulle ersättas av den nya KML. En av de lagar som skulle ersättas var lag (1942:350) om fornminnen (FML). Lagstiftarna ville behålla stora delar av innehållet i lagarna och bestämmelserna men de ville göra vissa anpassningar. Lagstiftarna ville också i den nya KML prioritera och ge ökade insatser till fyra områden. Dessa områden var luftföroreningarnas och försurningarnas skadeverknings på kulturmiljön, insatser för vård av kulturlandskap och fornlämningar, ge stöd till byggnadsvården samt information och kunskapsuppbyggnad om kulturmiljön.<sup>34</sup> Riksantikvarieämbetet skulle också få ökade resurser för att kunna påverka dessa.

KML är uppdelad i 8 kapitel. I de inledande bestämmelserna går att läsa att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö och att ansvaret för detta delas av alla.<sup>35</sup> Länsstyrelsen har tillsyn och Riksantikvarieämbetet har överinseende över kulturminnesvården. Riksantikvarieämbetet har även i vissa fall rätt att överklaga beslut av domstol eller annan myndighet.<sup>36</sup>

2 kap. KML handlar om fornminnen. Det finns både fasta fornlämningar och fornfynd. Vad som är en fast fornlämning finns definierat i 2 kap. 1 § KML.

Delar av 2 kap 1 § KML

**1 § 1 st** Fasta fornlämningar är skyddade enligt denna lag.

Fasta fornlämningar är följande lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna

**1 § 2 st.** Fasta fornlämningar är också naturbildningar till vilka ålderdomliga bruk, sägner eller märkliga historiska minnen är knutna liksom lämningar efter äldre folklig kult.

---

<sup>34</sup> Prop. 1987/88:104 s.1.

<sup>35</sup> 1 kap. 1 § KML

<sup>36</sup> 1 kap. 2 § KML

Till en fast fornlämning hör också ett fornlämningsområde. Det är ett område på marken eller sjöbotten som behövs för att bevara fornlämningen och ge den tillräckligt med utrymme.<sup>37</sup>

Ett fornfynd är ett föremål som hittas vid en fast fornlämning eller i samband med den. Det kan också vara ett föremål som hittas på annan plats och antas var minst etthundra år gammalt. Ett fornfynd saknar ägare innan det hittas.<sup>38</sup> De fornfynd som hittas vid eller i samband med fast fornlämning tillfaller staten medan de som hittas på annan plats tillfaller upphittaren. Upphittaren är däremot skyldig att erbjuda staten att lösa in fornfyndet mot betalning om de delvis består av guld, silver, koppar, brons eller annan legering med koppar samt om två eller fler föremål antas blivit nedlagda tillsammans.<sup>39</sup>

Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut eller täcka över en fast fornlämning. Det är också förbjudet att genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning.<sup>40</sup> Tillstånd för att rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning kan beviljas av Länsstyrelsen.<sup>41</sup> Ingrepp som är av vetenskapligt intresse behöver inte omfattas av bestämmelsen.<sup>42</sup> Tillstånd får endast beviljas om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse.<sup>43</sup> Detta innebär att en intresseavvägning måste göras mellan exploateringsintresset och bevarandointresset. Exploateringsintresset som omfattar arbetsföretagets betydelse ur både enskild och allmän synpunkt måste väsentligt väga över bevarandointresset om tillstånd ska ges. Bevarandet av fornlämningen får således innebära hinder eller olägenhet till en viss grad.<sup>44</sup>

Den som tänkt utföra något arbetsföretag på fastighet har en skyldighet att ta reda på om någon fast fornlämning berörs då de ska bygga, anlägga eller genomför något annat arbetsföretag. Om någon fast fornlämning berörs ska den som tänkt utföra arbetsföretaget samråda med länsstyrelsen.<sup>45</sup> I de fall då ett större markområde tas i anspråk som vid anläggning av allmän väg, större enskilda vägar, järnväg, flygfält, anläggningar för energiförsörjning, större vattenverksamhet och mer omfattande byggande för bostads- industri- eller handelsändamål kan en särskild utredning behövas. Länsstyrelsen bestämmer om en sådan utredning behövs samt vem som ska utföra utredningen. Företagaren får stå för kostnaden av utredningen.<sup>46</sup>

---

<sup>37</sup>2 kap. 2 § KML

<sup>38</sup>2 kap. 3 § KML

<sup>39</sup>2 kap. 4 § KML

<sup>40</sup>2 kap. 6 § KML

<sup>41</sup>2 kap. 12 § KML

<sup>42</sup>Prop. 1987/88:104 s.79.

<sup>43</sup>2 kap. 12 § KML

<sup>44</sup>Prop. 1987/88:104 s.79.

<sup>45</sup>2 kap. 10 § KML

<sup>46</sup>2 kap. 11 § KML



Om länsstyrelsen beslutar att en utredning ska göras bör de ha goda indikationer på att fornlämningar går att finna inom området.<sup>47</sup> Om någon fornlämning inte upptäckts vid utredningen behöver inte företaget bekosta den.<sup>48</sup>

### **3.2 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m.**

En fast fornlämning som måste bevaras kan innebära skador på den fastighet den är belägen på. Det finns i KML en situation då skador orsakade av fasta fornlämningar ska ersättas. Det är vid tidigare oupptäckta fasta fornlämningar. 2 kap. 15 § KML reglerar ersättningsfrågan. Ersättning för skada orsakad av tidigare oupptäckta fasta fornlämningar har varit reglerad i tidigare lagstiftning. Paragrafen hämtades ifrån FML. Vid skapandet av KML gjordes enbart små förändringar i den ursprungliga lagtexten.

2 kap. 15 § KML

**15 §** Vägras någon tillstånd enligt 12 § beträffande fornlämning som när den påträffas var helt okänd och utan synligt märke ovan jord, är han berättigad till skälig ersättning av allmänna medel, om fornlämningen vållar honom betydande hinder eller olägenhet. Ansökan om sådan ersättning görs hos länsstyrelsen. Ansökningen ska ha kommit in till länsstyrelsen inom två år från det att fornlämningen påträffades genom grävning eller annat arbete, annars är rätten till ersättning förlorad. Vad som nu sagts om ersättning ska inte tillämpas om marken exproprieras.

Ersättning för hinder eller olägenhet ska deponeras hos länsstyrelsen. I fråga om fördelning och utbetalning av deponerade belopp samt rättsverkan av fördelning och utbetalning gäller i tillämpliga delar vad som är föreskrivet för det fall att nyttjanderätt eller servitutsrätt upplåts enligt ExL. Beloppet utbetalas dock direkt till sökanden om det är väsentligen utan betydelse för annan rättsinnehavare än sökanden.

I propositionen till KML går att läsa om en viss tveksamhet till att behålla bestämmelsen om ersättning då den inte har behövt tillämpas.

*”FML innehåller en bestämmelse om ersättning till den som vägras tillstånd till ingrepp i en fornlämning som påträffas trots att fornlämningen tidigare varit helt okänd och utan synligt märke ovan jord. Arbetsgruppen har föreslagit att bestämmelsen bör tas bort med hänvisning till att den i praktiken inte behövt tillämpas. Förslaget har kritiserats av flera remissinstanser som påpekat att rätten till ersättning i ett sådant fall är en rättssäkerhetsfråga. Jag anser att en sådan bestämmelse bör bibehållas i kulturminneslagen”<sup>49</sup>*

---

<sup>47</sup> Prop. 1987/88:104 s.79.

<sup>48</sup> 2 kap. 14 § KML

<sup>49</sup> Prop. 1987/88:104 s.41.

Det tillstånd som vägrats är tillstånd för rubbning, ändring eller borttagande av den fasta fornlämningen som ges av länsstyrelsen. Vanligen ger inte ett sådant vägrat tillstånd någon ersättning.<sup>50</sup> En intressevägning görs mellan exploateringsintresset och bevarandointresset. I de fall tillstånd vägrats har länsstyrelsen ansett att bevarandointresset är starkare än exploateringsintresset.<sup>51</sup>

För att ersättning ska kunna utgå måste fornlämningen när den påträffades varit helt okänd och utan synligt märke ovan jord. Även en lekman skulle kunna misstänka att där fanns en fornlämning för att den ska räknas som känd. En tidigare upptäckt fast fornlämningen måste ha upptäckts först vid grävning eller annat arbete.<sup>52</sup>

Vid arbetsföretag på ett större område innebär det att fornlämningen inte har hittats vid undersökning av området. I annat fall har man ansett att där inte bör finnas några fornlämningar och en undersökning har inte blivit utförd. I de fall det rör mindre arbetsföretag sträcker sig deras skyldighet enbart till att undersöka om de finns redan kända fornlämningar.<sup>53</sup>

För att ersättning ska kunna utgå måste även fornlämningen välla betydande hinder eller olägenhet vid användning av fastigheten.<sup>54</sup>

Ansökan om ersättning ska göras hos Länsstyrelsen och den ska ha kommit till Länsstyrelsens förfogande inom två år från det att fornlämningen påträffades. Om ansökan inte kommit inom utsatt tid går rätten till ersättning förlorad. I tidigare lagstiftning FML skulle frågan om ersättning väckas i domstol. Ersättning är inte aktuell om marken ska exproprieras. Det finns ingen rätt i 2 kap. 15 § KML för fastighetsägaren att begära expropriation då det inte anses nödvändigt.<sup>55</sup> I ExL finns redan möjlighet att för bevarande ändamål exproprieras märkliga fasta fornlämningar med tillhörande område.<sup>56</sup>

Om det är väsentligen utan betydelse för annan rättsinnehavare än sökande får ersättningsbeloppet betalas ut direkt till sökande. Om det är av betydelse för annan rättsinnehavare ska det deponeras hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar sedan ut beloppet efter ExL bestämmelser om fördelning till rättsinnehavare. Detta sker då ersättningen kan uppgå till avsevärt belopp i förhållande till fastighetens värde.<sup>57</sup>

---

<sup>50</sup> Prop. 1987/88:104 s.82.

<sup>51</sup> Prop. 1987/88:104 s.79.

<sup>52</sup> SOU 1938:60 s.93.

<sup>53</sup> Prop. 1987/88:104 s.77.

<sup>54</sup> SOU 1938:60 s.93.

<sup>55</sup> SOU 1938:60 s.68.

<sup>56</sup> 2 kap. 8 § ExL

<sup>57</sup> SOU 1938:60 s.68.

Hur ersättningen för vägrat tillstånd ska bestämmas är inte angivet i lagtexten. Då lagtexten inte hänvisar till 4 kap. ExL får ersättning bestämmas enligt skadeståndsrättsliga principer.<sup>58</sup> I de fall expropriation sker utgår ersättning enligt ExL:s bestämmelser.

Länsstyrelsens beslut om ersättning får inte överklagas hos allmän förvaltningsdomstol utan talan ska väckas mot staten i mark- och miljödomstolen. Fastighetsägaren har ett år på sig att väcka talan mot staten efter det att beslut har fattats. Den ersättning som beslutats av domstol ska alltid deponeras hos länsstyrelsen.<sup>59</sup>

### **3.3 Allmänna skadeståndsrättsliga grunder**

De skadeståndsrättsliga grundsatzerna ska tillämpas vid sidan av lagarnas regler. Dessa grundsatzes ska även tillämpas vid skada på grund av tidigare oupptäckt fast fornlämning.

En av dessa grundsatzes är det strikta ansvaret för farlig verksamhet t.ex. miljöfarlig verksamhet i 32 kap. Miljöbalk (1998:808) (MB). Oftast är det strikta ansvaret utpekade i respektive lag men i vissa situationer kan ett strikt ansvar förekomma utan lagstöd.<sup>60</sup>

Om skadestånd ska utgå måste det finnas *kausalitet*, ett orsakssamband mellan t.ex. expropriation och skadan eller fornlämningen och skadan.<sup>61</sup> Då kausalitet ska fastställas används två analysverktyg, *nödvändig betingelse* och *tillräcklig betingelse*. Med nödvändig betingelse på latin kallad *conditio sine qua non* menas att en prövning ska göras där det undersöks om skadan hade uppkommit även om händelsen inte hade inträffat.<sup>62</sup> Verkettyget tillräcklig betingelse på latin kallat *causa causans* innebär ett beaktande av att en händelse kan medföra en annan händelse.<sup>63</sup>

Då kausalitet är uppnådd måste en bedömning göras om den är *adekvat*. Det innebär ett uteslutande av skador som framstår som helt slumpmässiga det vill säga sådana skador som hade kunnat inträffa utan t.ex. expropriation eller den tidigare oupptäckta fornlämningen. Detta görs för att begränsa skadeståndsansvaret så att endast de skador som lagenligt ska ingå ersätts.<sup>64</sup>

---

<sup>58</sup> Sjödin 2011 s.203.

<sup>59</sup> 2 kap. 25 § KML

<sup>60</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.36-37.

<sup>61</sup> Hager 1998 s.250.

<sup>62</sup> Hager 1998 s.252.

<sup>63</sup> Hager 1998 s.257.

<sup>64</sup> Hager 1998 s.261.

En bedömning av *skyddsnorm* även kallat *skyddsändamålet* är ett komplement till adekvansbedömningen. Vissa typer av följdskador ersätts inte då förlusten beror på det sätt den skadelidne organiserat sin verksamhet. Förlust på grund av sådan åtgärd bör bäras av den skadelidne.<sup>65</sup>

I vissa fall kan en annan person än den skadelidne bli drabbad av skada till följd av den aktuella skadan t.ex. en borgenär till en person som lurats på sin förmögenhet. En sådan skada kallas *tredjemansskada*. Det finns vissa undantag från denna grundregel t.ex. då någon omkommit och skadestånd utgår till efterlevande.<sup>66</sup>

I vissa situationer kan ett skadestånd jämkas till följd av medvållande. Ett exempel på en sådan situation är då en arbetstagare fått i arbetsuppgift att använda en maskin som tillhör arbetsgivaren och maskinen skadas. Arbetstagare anses här som tredjeman och arbetsgivaren är medvållande samt skadelidande. I denna situation förekommer *passiv identifikation* situationen bedöms då på samma sätt som om den skadelidande själv varit vållande.<sup>67</sup>

Rekvisiten för skadeståndsskyldighet är uppsåt och oaktsamhet. Som gemensam beteckning för dessa ord kan användas vållande eller culpa. *Culparegeln* innebär ansvar för uppsåt eller oaktsamhet.<sup>68</sup> Ersättningsskyldighet kan föreligga för *rättsstridiga* samt för *rättsenliga* handlingar. Rättsstridiga handlingar är t.ex. stöld och rättsenliga handlingar kan vara expropriation.<sup>69</sup> I vissa fall utesluts rättsstridiga handlingar från ersättningsskyldighet. Det sker vid nöd, nödvärn, tjänsteplikt och samtycke.<sup>70</sup>

Den som framställer ett yrkande i ett mål har i princip *bevisbördan*.<sup>71</sup> I bevisbördan ingår bevisning för att skadan inträffat samt de omständigheter som visar skadans storlek.<sup>72</sup> Den bevisning som presenteras i målet är avgörande för hur stor ersättningen ska bli.<sup>73</sup> I de fall då det funnits svårigheter med bevisning eller bevisning saknas ska en *skälighetsuppskattning* göras enligt 35 kap. 5 § rättegångsbalken (1942:740). Det vill säga att domstolen får uppskatta skadan till ett skäligt belopp.<sup>74</sup> Ersättningen får aldrig bestämmas till ett lägre belopp än vad den skadeståndsskyldige erbjudit. Det får inte heller vara högre än vad den skadelidna har begärt även då rätten gör en skälighetsbedömning som överstiger det begärda beloppet.<sup>75</sup>

---

<sup>65</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.210-211.

<sup>66</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.41.

<sup>67</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.230-231.

<sup>68</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.127.

<sup>69</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.62.

<sup>70</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.41.

<sup>71</sup> Norell 2005 s.96.

<sup>72</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.198.

<sup>73</sup> Sjödin 2011 s.68.

<sup>74</sup> 35 kap. 5 § RB

<sup>75</sup> Sjödin 2011 s.69.

### **3.4 Äganderätten till fast egendom**

En fast fornlämning som måste bevaras kan ge en skada på äganderätten till fast egendom. För att kunna bedöma en sådan skada måste begreppen fast egendom och äganderätt förklaras.

Definitionen av vad fast egendom är finns i 1 kap. jordabalk (1970:994) (JB).

**1 §** Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser. Sämjedelning är utan verkan. Lag (2003:626).

I Sverige är människors egendom skyddad i grundlag.<sup>76</sup> Europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna antogs 10 december 1948 av förenta nationernas generalförsamling.<sup>77</sup> År 1995 skrevs den in i svensk lag som lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. I denna lag finns bestämmelser som reglerar skydd för egendom. Detta egendomsskydd har man i Sverige dels definierat i 2 kap. RF.<sup>78</sup>

**15 §** Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.

Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan. Lag (2010:1408)

---

<sup>76</sup> 2 kap. 15 § RF

<sup>77</sup> Europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna

<sup>78</sup> Sjödin 2011 s.27-28.

Äganderätten kan delas in i tre delar, rätt att *använda*, rätt att *utesluta* och rätt att *överlåta* fast egendom. En fastighetsägare har rätt till pågående markanvändning vilket innebär rätt att använda sin fastighet till det den används för nu t.ex. fastighet för bostad. Äganderätt till en fastighet betyder inte att fastighetsägaren kan utnyttja sin fastighet helt med fria händer. Fastighetsägaren har ingen rätt till ändrad markanvändning t.ex. bygga industri på sin bostadsfastighet utan tillstånd.<sup>79</sup> I JB regleras rättsförhållanden mellan grannar. Generellt gäller att en fastighetsägare inte får orsaka skada på annan fastighet.<sup>80</sup> En fastighetsägare ska även visa hänsyn till grannar och omgivande miljö.<sup>81</sup> Genom allemansrätten har andra rätt till att utnyttja din fastighet för t.ex. svampplockning eller promenader.<sup>82</sup> Det finns dock en hemfridszon där allemansrätten inte gäller.<sup>83</sup>

Om det finns angelägna allmänna intressen, det vill säga ett samhällsbehov kan en fastighetsägare tvingas avstå mark eller få en inskränkning i markanvändningen. Vid bestämmande om intrånget kan anses vara ett angeläget allmänt intresse ska en avvägning mellan det allmänna intresset och det enskilda intresset göras, detta kallas *proportionalitetsprincipen*. Exempel på angelägna allmänna intressen är naturvårds- och miljöintressen, totalförvarsintressen och samhällsbehov som mark för bostäder, gator och kommunikationsleder. En fastighetsägare som tvingats avstå mark eller fått en inskränkning på sin fastighet är berättigad till ersättning för markavstående då *pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras* eller om skada som är *betydande* uppkommer vid en inskränkning. En viss inskränkning på markanvändningen får fastighetsägaren tåla. Det rör sig om de fall då inskränkningen inte når upp till kvalifikationsgränserna avsevärt försvåras eller betydande inom berörd del av fastigheten. I vissa situationer kan tvångsvisa åtgärder ske för någon enskild. Exempel på en sådan situation är när lämplig utfartsväg behövs ordnas med hjälp av fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL).<sup>84</sup>

### **3.5 Detaljplan**

En detaljplan ska upprättas vid ny sammanhållen bebyggelse, när bebyggelse ska förändras eller bevaras, vid nya byggnadsverk som har en betydande inverkan på omgivningen och när ett byggnadsverk ska ligga i ett område där det är stor efterfrågan.<sup>85</sup> En detaljplans syfte är att utforma användningen av ett markområde och ge förutsättningar för en rationell och effektiv tillståndsgivning.<sup>86</sup>

---

<sup>79</sup> Sjödin 2011 s.29-31

<sup>80</sup> 3 kap. JB

<sup>81</sup> 3 kap. 1 § JB

<sup>82</sup> Sjödin 2011 s.31.

<sup>83</sup> Bengtsson 1994 s.16.

<sup>84</sup> Sjödin 2011 s.28-29.

<sup>85</sup> 4 kap. 2 § PBL

<sup>86</sup> Kalbro & Lindgren 2010 s.28.

Kommunen har planmonopol vilket innebär att kommunen avgör när, var och hur en detaljplan ska upprättas.<sup>87</sup> I en detaljplan ska det vara reglerat vad som är allmän plats och om kommunen är huvudman ska utformning och användning bestämmas. I en detaljplan ska också bestämmas vad som utgör kvartersmark och vattenområde samt användningen för dessa.<sup>88</sup> Detta utgör den absolut lägsta grad av reglering. Möjlighet till att bestämma mer finns i 4 kap. 6-18 §§ plan- och bygglag (2010:900) (PBL). En detaljplan kan bland annat innehålla bestämmelser om allmän plats, byggnaders användning, bygglov och fastighetsindelning.

En detaljplan ska ha en genomförandetid på minst 5 år och högst 15 år.<sup>89</sup> Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras eller upphävas om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det. Det finns dock undantag ifrån detta. Om det finns nya förhållanden som är av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller då fastighetsindelningsbestämmelser behövs får planen ändras under genomförandetiden.<sup>90</sup> Om detaljplanen skulle ändras eller upphävas under genomförandetiden kan detta innebära att fastighetsägare blir berättigade till ersättning.<sup>91</sup>

Den plats som utgör allmän plats i detaljplan ska ha en huvudman. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats men om det finns särskilda skäl kan fastighetsägarna var huvudman för den allmänna platsen så kallat enskilt huvudmannaskap.<sup>92</sup>

En detaljplan består av en plankarta med planbestämmelser.<sup>93</sup> Det är dessa som är juridiskt bindande. Tillsammans med planen ska en planbeskrivning finnas.<sup>94</sup> Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, planens syfte, de överväganden som har legat till grund för planens utformning, om planen avviker från översiktsplanen samt en genomförandebeskrivning. En genomförandebeskrivning ska redovisa de tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Den ska också innehålla de konsekvenser åtgärderna får för fastighetsägarna och andra berörda. Till planen ska också finnas illustrationsmaterial för förståelse av planen.<sup>95</sup> I de fall då planen antas få en betydande miljöpåverkan ska även en miljökonsekvensbeskrivning finnas med i planbeskrivningen.<sup>96</sup>

---

<sup>87</sup> Kalbro & Lindgren 2010 s.28.

<sup>88</sup> 4 kap. 5 § PBL

<sup>89</sup> 4 kap. 21 § PBL

<sup>90</sup> 4 kap. 39 § PBL

<sup>91</sup> 14 kap. 13 § PBL

<sup>92</sup> 4 kap. 7 § PBL

<sup>93</sup> 4 kap. 30 § PBL

<sup>94</sup> 4 kap. 31 § PBL

<sup>95</sup> 4 kap. 33 § PBL

<sup>96</sup> 4 kap. 34 § PBL

En laga kraftvunnen detaljplan innebär flera rättsverkningar. Bygglov, rivningslov och marklov ska stämma överens med planen. Så ska även fastighetsbildningsbeslut enligt FBL och åtgärd i andra lagar som MB, väglag (1971:948) (VägL), lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, anläggningslag (1973:1149) och ledningsrättslag (1973:1144) göra.

En detaljplan ger rätt att bygga enligt planen, detta kallas *byggrätt*.<sup>97</sup> Byggrätten representerar hur mycket som får byggas. Byggrätten omfattas av antal våningar, tillåten höjd, area och volym av byggnader samt vilken typ av bebyggelse som får byggas. Byggrätt har stor betydelse på värdet av en fastighet.<sup>98</sup> En detaljplan ger också möjlighet till tvångsförvärv av allmänna platser, trafikaneläggningar, ledningar m.m. En detaljplan kan innehålla fastighetsindelningsbestämmelser som bestämmer var fastighetsgränserna i detaljplaneområdet ska gå. Då fastighetsindelningsbestämmelser finns måste Lantmäteriet vid en fastighetsbildning följa dessa bestämmelser. Om det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser ska ändå fastighetsbildning stämma överens med detaljplanen.<sup>99</sup>

### **3.6 Skadeståndslagen (1972:207)**

Skadeståndslagen (1972:207) (SkL) är framför allt tillämplig på utomobligatoriska förhållanden. Det vill säga där det inte finns avtal mellan parterna. Lagen kan även i vissa fall vara tillämplig då ett avtalsförhållande finns. SkL:s regler gäller så länge det inte finns ett avtalsförhållande eller annan lagstiftning som föreskriver en avvikelse från SkL. Exempel på sådan lagstiftning som föreskriver avvikelser ifrån SkL är 32 kap. MB där ett striktare ansvar förekommer i vissa situationer.<sup>100</sup> 2 kap. 15 § KML innehåller inte några föreskrifter om en avvikelse från SkL. I SkL nämns fyra olika skador där skadestånd ska utgå. Det är vid *personskada*, *sakskada*,<sup>101</sup> *ren förmögenhetskada*<sup>102</sup> samt vid *kränkning genom brott*.<sup>103</sup> En personskada är fysiska eller psykiska skador på människokroppen.<sup>104</sup> Kränkning genom brott är angrepp på någons person vilket kan vara misshandel och mordförsök. Det kan också vara angrepp mot någons frihet som människorov, olaga tvång och utpressning eller angrepp mot någons frid som sexualbrott, olaga hot och hemfridsbrott. Slutligen kan det vara angrepp mot någons ära det vill säga ärekränkingsbrott så som falskt eller obefogat åtal. Angrepp mot någons ära kan också vara hets mot folkgrupp eller olaga diskriminering om det innebär en ärekränkning av en enskild person.<sup>105</sup>

---

<sup>97</sup> Kalbro & Lindgren 2010 s.41-42.

<sup>98</sup> Boverket (2013-07-01), Uttnyttjandegrad

<sup>99</sup> Kalbro & Lindgren 2010 s.42.

<sup>100</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.29.

<sup>101</sup> 2 kap. 1 § SkL

<sup>102</sup> 2 kap. 2 § SkL

<sup>103</sup> 2 kap. 3 § SkL

<sup>104</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.105.

<sup>105</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.62-63.



En *sakskada* är en fysisk skada på fast egendom och lösa föremål. Det kan också vara estetiska förändringar eller att en egendoms funktion förändrats eller har blivit nedsatt i betydlig grad. Till sakskada räknas även tillfällig och permanent förlust av egendom.<sup>106</sup> Ren förmögenhetsskada är en ekonomisk skada som uppkommer utan samband med person- eller sakskada.<sup>107</sup> Det vill säga om någon t.ex. förlorar arbetsinkomst på grund av en person- eller sakskada så är det inte någon ren förmögenhetsskada.<sup>108</sup> Ren förmögenhetsskada kan betraktas som en särskild form av *allmän förmögenhetsskada*. En allmän förmögenhetsskada är en förmögenhetsskada som beror på en person- eller sakskada. Vad som avgör om det är en ren förmögenhetsskada eller en allmän förmögenhetsskada är det sätt den uppstått på. Det finns gränsfall där det kan vara oklart om en särskild skada ska rubriceras som en följskada till person- eller sakskada eller som en ren förmögenhetsskada.<sup>109</sup> Huvudregeln vid ren förmögenhetsskada är att skadeståndsskyldighet föreligger endast då skadan orsakats genom brott.<sup>110</sup> Gränsdragningen mellan allmän förmögenhetsskada och ren förmögenhetsskada är viktig. Ren förmögenhetsskada ersätts under samma förutsättningar som allmänna förmögenhetsskador.<sup>111</sup>

### **3.6.1 Skadeståndslagens (1972:207) ersättningsregler för sakskada**

En skada på fast egendom är en sakskada. 5 kap. SkL berör hur skadeståndet ska bestämmas. Vid sakskador gäller följande:

- 7 § Skadestånd med anledning av sakskada omfattar ersättning för
1. sakens värde eller reparationskostnad och värdeminskning,
  2. annan kostnad till följd av skadan,
  3. inkomstförlust eller intrång i näringsverksamhet. Lag (1975:404).

Ersättning för *sakens värde* kommer framför allt tillhands vid en totalskada. Ersättning för *reparationskostnader och värdeminskning* används oftast vid partiell skada.<sup>112</sup> När en totalskada på egendom är aktuell för bedömning av ersättning finns det tre metoder som i första hand används. Det är *återanskaffningskostnad*, *försäljningspris* eller *bruksvärdet*.

---

<sup>106</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.105.

<sup>107</sup> 1 kap. 2 § SkL

<sup>108</sup> Prop. 1972:5 s.452.

<sup>109</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.66.

<sup>110</sup> 2 kap. 2 § SkL

<sup>111</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.66.

<sup>112</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.333.

Den ersättning som först och främst används är *återanskaffningsmetoden*.<sup>113</sup> Principen för en återanskaffningsmetod är att den skadelidne ska kunna skaffa annan likvärdig egendom som ersättning för den skadade. Återanskaffningskostnaden är kostnaden för ny egendom av samma slag med avdrag för ålder och bruk.<sup>114</sup> Ersättning för *försäljningsvärde* förekommer ibland. Detta kan dock försätta den skadelidne i ett sämre eller bättre läge än vid ersättning för återanskaffningskostnad. Orsaken till detta är att t.ex. bruksföremål som kläder har ett lågt försäljningsvärde medan en skada på ett varulager har ett högre försäljningsvärde än anskaffningsvärde då säljarens vinst omfattas i försäljningsvärdet.<sup>115</sup> I situationer då återanskaffningsvärde eller försäljningsvärde inte är möjligt att bestämma kan *bruksvärdet* tillämpas. Bruksvärdet bestäms genom en ungefärlig uppskattning av det kapitaliserade värdet av det brukande som den skadelidne går miste om.<sup>116</sup>

Då det gäller partiell skada är det framför allt en metod som används vid betydande skador. Genom att fastställa värdet före skadan genom återanskaffningsmetoden och sedan fastställa värdet av den skadade egendomen kan en skillnad mellan dessa värden räknas ut. Skillnaden motsvarar skadeståndsbeloppet. Denna metod är som mest fördelaktig då reparationskostnader är stora. Om det är mest fördelaktigt att behålla egendomen kan ersättning för reparation vara mer relevant. Om en värdeminskning kvarstår efter reparation ska denna ersättas.<sup>117</sup>

Vi bestämmande av skadestånd för sakskada ska även *annan kostnad till följd av skadan* ersättas. Det kan vara utgifter för transport av det skadade föremålet, kostnad för besiktning och värdering och utgifter som varit nödvändiga för begränsning av skadan. Det kan också vara stilleståndsersättning för både verksamhet och privatperson. Stilleståndsersättning för privatperson får ses som gottgörelse för utgifter eller kostnader som blivit lönlösa till följd av skadan. Exempel på detta är ersättning för avsaknad av skadad bil under reparationstiden med påföljd av att skatter, försäkringspremier, låneräntor m.m. blivit onyttiga.<sup>118</sup> När det handlar om kostnader för utredning i anledning av skadan ska dessa i allmänhet inte ses som annan kostnad till följd av skada.<sup>119</sup> Någon direkt uppräknings av tänkbara utgiftsposter finns inte utan domstol får avgöra vad som är annan kostnad till följd av skadan. De allmänna skadeståndsrättsliga grunderna som adekvat kausalitet ger dock vissa begränsningar i vad som ska ersättas.<sup>120</sup>

---

<sup>113</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.412.

<sup>114</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.334.

<sup>115</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.336.

<sup>116</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.336.

<sup>117</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.415.

<sup>118</sup> Prop. 1972:5 s.580.

<sup>119</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.338.

<sup>120</sup> Prop. 1972:5 s.580.

Ersättning för *inkomstförlust* är inte så vanlig då det är sällsynt att en skada orsakar förlust av inkomst. Exempel på när det kan bli aktuell är när en arbetstagare använder något privat som egen bil i arbetet och skada på detta objekt orsakar förlust i arbetsinkomst.<sup>121</sup>

En näringsverksamhet kännetecknas av varaktighet och självständighet samt att den drivs i vinstsyfte.<sup>122</sup> I princip all ekonomisk verksamhet innefattas i begreppet. Ett exempel är då en villaägare hyr ut ett rum, fastigheten brinner ner och någon annan är skadeståndsskyldig för skadan av branden. Villaägaren är då berättigad till ersättning för förlust av hyresinkomst.<sup>123</sup> *Intrång i näringsverksamhet* bedöms i praktiken som inkomstförlust för verksamheten. För att undvika överkompensation bör annan utgiven kostnadsersättning beaktas vid bestämmande av intäktsbortfall.<sup>124</sup>

### **3.7 Ersättning enligt skadeståndslagens (1972:207) principer**

Miljöskador enligt 32 kap. MB samt bebyggelserestriktioner i VägL ska ersättas enligt SkL:s regler med vissa avvikande föreskrifter. En beskrivning av dessa situationer följer nedan.

#### **3.7.1 Miljöskador**

En miljöskada orsakas av en verksamhet som har anknytning till en fastighet.<sup>125</sup> Vad som menas med en verksamhet är att marken används på ett visst sätt exempelvis för odling av trädgårdsprodukter. Det kan också vara en byggnad eller anläggning på fastigheten som används på visst sätt t.ex. för industri, lager eller offentlig service. Uppförandet av byggnaden eller anläggningen innebär att en verksamhet bedrivs på fastigheten. Även tillfällig användning av en fastighet ingår i begreppet verksamhet, det kan t.ex. vara för olika arrangemang och tävlingar.<sup>126</sup> De miljöskador som ger skadestånd finns omnämnda i 32 kap. MB. Dessa är föroreningar av vatten, luft- och markföroreningar, buller, ändring av grundvattennivån, skakningar eller annan liknande störning.<sup>127</sup> Det är också skador som orsakats av sprängarbeten<sup>128</sup> eller skador som uppkommit genom att man inte vidtagit de skyddsåtgärder som ansetts nödvändiga vid grävning eller byggnation.<sup>129</sup>

---

<sup>121</sup> Prop. 1972:5 s.581.

<sup>122</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.170.

<sup>123</sup> Prop. 1972:5 s.581.

<sup>124</sup> Bengtsson & Strömbäck 2008 s.171.

<sup>125</sup> Hellner & Radetzki 2010 s.332.

<sup>126</sup> Prop.1985/86:83 s.15.

<sup>127</sup> 32 kap. 3 § MB

<sup>128</sup> 32 kap. 4 § MB

<sup>129</sup> 32 kap. 5-5a §§ MB

I 32 kap. 1 § MB finns inledande bestämmelser om vilken typ av skadestånd som ska betalas samt när skadestånd ska betalas.

**1 §** Skadestånd enligt detta kapitel ska betalas för personskada och sakskada samt ren förmögenhetsskada som verksamhet på en fastighet har orsakat i sin omgivning.

En ren förmögenhetsskada som inte har orsakats genom brott ersätts dock endast om skadan är av någon betydelse.

En skada, som inte har orsakats med uppsåt eller genom vårdslöshet, ersätts bara om den störning som har orsakat skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden. Lag (2010:815).

En personskada som ska ersättas till följd av en miljöskada kan tänkas vara en skada av buller, ljus eller dålig lukt som lett till sjukskrivning, kronisk sjukdom eller sjukvårdskostnader.<sup>130</sup> Saksador är t.ex. sprickor i grunden på ett hus på grund av vibrationer från sprängning. Det kan också vara att vatten förorenats eller att det blivit kostnader för sanering av en förorening. Viss osäkerhet på vad som utgör sakskada finns då själva fastigheten inte berörs utan det är levnadsförhållanden, verksamheten på fastigheten eller omgivningen som skadas.<sup>131</sup> Ersättning för ren förmögenhetsskada är aktuell exempelvis när en restaurangrörelse får minskade intäkter på grund av att gästerna inte vill äta där då de störs av buller.<sup>132</sup>

I paragrafen nämns inte ideella skador. Ideella skador är skador som inte är av ekonomisk natur t.ex. sveda och värk och förlust av affektionsvärde. Vissa skador som sveda och verk kan dock ersättas enligt reglerna i 5 kap. 1 § SkL. Andra ideella skador som affektionsvärden ersätts inte. I och med bestämmelsen om att även ren förmögenhetsskada ska ersättas under vissa omständigheter kan i stort sätt alla skador av ekonomisk art ersättas.<sup>133</sup>

---

<sup>130</sup> Hellner Radetzki 2010 s.336.

<sup>131</sup> Hellner Radetzki 2010 s.336-337.

<sup>132</sup> Hellner Radetzki 2010 s.338.

<sup>133</sup> Bengtsson, Bertil (2013, Zeteo), kommentaren till 32 kap. 1 §.

De omständigheter som föreligger för att en ren förmögenhetsskada ska ersättas är att den ska vara orsakad genom brott eller att skadan ska vara av någon *betydelse*.<sup>134</sup> Vad som kan anses vara en skada av någon *betydelse* är något oklart.<sup>135</sup> I kommentarerna till 32 kap 1 § MB skriver författare:

*”Enligt motiven skulle ett riktmärke vara det självriskebelopp som i normalfallet förekommer i hemförsäkringar – något som dock i dag kan variera. Beträffande fastigheter sägs att bedömningen ska ske mot bakgrund av fastighetens totalvärde. Här görs en något förbryllande hänvisning till motiven till PBL:s ersättningsregler. I den lagen förutsätts emellertid en betydligt större självrisk – även om inga procentsiffror slagits fast, har man diskuterat 10–15 % av fastighetsvärdet, kanske mer. Ett sådant väsentlighetskrav skulle få en betydelse som stämmer illa med rättspraxis och synbarligen även med syftet bakom regeln. Det verkar bäst förenligt med lagstiftarens tankegång om man undantar bara skada av så ringa omfattning att det inte lönar sig att processa om skadestånd.”*

När en skada bedömts vara av någon betydelse ska den ersättas i sin helhet.<sup>136</sup>

Personskador, sakskador och ren förmögenhetsskada som inte orsakas uppsåtligt eller genom vårdslöshet ska bara ersättas om skadan uppfyller det så kallade orts- och allmänvanlighetsrekvisitet.<sup>137</sup>

### 3.7.2 Bebyggelserestriktioner enligt väglag (1971:948)

I VägL finns bestämmelser om allmänna vägar och väghållning av dessa. Staten i form av Trafikverket är väghållare för de flesta allmänna vägarna. Det kan även vara kommunen som är väghållare. I väghållningen ingår byggande och drift av vägarna. Då en allmän väg ska anläggas upprättas en arbetsplan.<sup>138</sup>

Med stöd av en arbetsplan kan den mark som behövs för vägområdet tas i anspråk med vägrätt. I vägrätten omfattas utrymme för vägbanan och väganordningar i anslutning till vägbanan. Vägrätten ger ingen äganderätt till marken. Den innebär enbart att marken får utnyttjas. I praktiken kan dock inte fastighetägaren utföra sin äganderätt då vägrätt råder. Då väghållaren har fått vägrätt ska fastighetsägaren ha intrångsersättning enligt ExL då fastighetsägaren inte kan bruka sin äganderätt fullt ut. Om synerliga men uppstår kan fastighetsägaren begära inlösen av hel eller del av fastigheten.<sup>139</sup>

---

<sup>134</sup> 32 kap. 1 § 2st MB

<sup>135</sup> Bengtsson, Bertil (2013, Zeteo), kommentaren till 32 kap. 1 §.

<sup>136</sup> Bengtsson, Bertil (2013, Zeteo), kommentaren till 32 kap. 1 §.

<sup>137</sup> Sjödin 2011 s.221.

<sup>138</sup> Julstad 2011 s.168-169.

<sup>139</sup> Julstad 2011 s.168-169.

Det finns restriktioner om rätten att använda marken i anslutning till vägområdet. Exempelvis får inte byggnader eller anläggningar uppföras i närheten eller inom vägområde utan tillstånd. Då ett sådant tillstånd nekats kan fastighetsägaren få rätt till ersättning enligt skadeståndsrättsliga principer. I VägL går att läsa:

**61 §** Om vägran av tillstånd som avses i 47 § medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av en fastighet, är fastighetsägaren och innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt till fastigheten berättigade till ersättning av väghållaren för den skada de härigenom lider.

Bestämmelserna i första stycket tillämpas också, om tillstånd som avses i 48 § har vägrats och förbud som avses i den paragrafen har gällt längre tid än fem år i följd. Lag (1987:459).

Ersättningssituation enligt 61 § VägL uppstår då en fastighetsägare ansökt om att få bygga eller anlägga en byggnad eller anläggning inom ett avstånd av 12 meter från vägområdet och Länsstyrelsen har nekat detta av trafiksäkerhetsskäl.<sup>140</sup> Situationen uppstår också då en fastighetsägare nekats tillstånd för byggnad eller anläggning inom ett vägområde där fastställelse av vägplan har vunnit laga kraft men vägområdet inte än har tagits i anspråk.<sup>141</sup> De byggnader eller anläggningar som berörs är icke bygglovspliktiga eller så finns området inom detaljplan. I områden inom detaljplan prövas ärendet hos byggnadsnämnden och PBL:s regler är tillämpliga. PBL ger ingen ersättning för vägrat bygglov.<sup>142</sup>

I boken *Markåtkomst och ersättning* skriver Eje Sjödin att ”Även om hänvisning till ExL saknas torde skadan i praktiken bedömas på samma sätt som enligt PBL och MB”.<sup>143</sup>

År 1973 skedde en översyn av den fastighetsrättsliga lagstiftningen där utformningen av 61 § VägL skapades. Av dessa förarbeten framgår att byggnadsreglerande bestämmelser enligt VägL ska bedömas på samma sätt som motsvarande regler i bland annat naturvårdslag (1964:822). Detta innebär att ersättning vid bebyggelserestriktioner ska bedömas enligt marknadsvärdeprincipen i ExL. Det finns dock ingen rättspraxis.<sup>144</sup>

---

<sup>140</sup> 47 § VägL

<sup>141</sup> 48 § VägL

<sup>142</sup> NJA II 1987 s.530.

<sup>143</sup> Sjödin 2011 s.216.

<sup>144</sup> Lantmäteriets ersättningshandbok, Del A 2.8.4 s.3.

Ersättning enligt 61 § VägL utgår först när *pågående markanvändning avsevärt försvåras*. Ersättning ska då betalas för hela skadan. Även om skadan ska ersättas enligt skadeståndsrättsliga principer bedöms skadan i praktiken enligt marknadsvärdeprincipen utan ett påslag på 25 procent.<sup>145</sup> Om skadan är så stor att *synnerligt men* uppkommer ska fastigheten lösas in på ägarens begäran och ExL regler är tillämpliga.<sup>146</sup>

### **3.8 Expropriationslagens (1972:719) ersättningsregler**

I 4 kap. ExL finns de ersättningsregler som ska användas för i stort sätt alla former av markåtkomst, rådighetsinskränkningar och miljöskador. I ExL ersätts endast ekonomiska skador och inte affektionsvärden eller ideella skador.<sup>147</sup> Med en ekonomisk skada menas att en viss kostnad har uppstått eller att ett visst inkomstbortfall har drabbat fastighetsägaren. Det kan också vara skador som innebär att en fastighet blir onyttig.<sup>148</sup> Den grundläggande principen i ExL:s ersättningsregler är att sakägarens förmögenhetsställning efter expropriation ska vara den samma som om ingen expropriation hade skett.<sup>149</sup>

Vi värdering av en expropriationsskada ska en jämförelse av det ekonomiska resultatet av två händelseförlopp göras, det verkliga händelseförloppet och det tänkta händelseförloppet. Med verkligt händelseförlopp menas det förlopp som blir av expropriationen och med tänkta händelseförlopp menas utan expropriation. Den ekonomiska skillnaden mellan dessa förlopp motsvarar den totala ekonomiska skadan för fastighetsägaren. Denna jämförelse kallas *differensprincipen*.<sup>150</sup> Den totala expropriationsskadan består av två skadetyper, skada till följd av själva expropriationen t.ex. markavstående och skada som orsakas av expropriationsföretaget t.ex. trafikbuller.<sup>151</sup> Det finns även andra skador som kan uppstå. *Oförutsedda skador* avgörs vid dom även om skadan ännu inte uppkommit då målet prövas. I dessa fall får en förhandsbedömning av skadans omfattning göras. För sådana skador som inte hade kunnat förutses i målet kan fastighetsägaren väcka talan i ett senare skede enligt allmänna skadeståndsregler. En annan typ av skada är *svårbedömda skador*. I dessa fall kan en part yrka på att skadan ska bedömas i ett senare skede i en annan rättegång. En tredje typ av skada är *skador under byggtiden*. Dessa skador är inte expropriationsskador och ska därför bedömmas som miljöskada i 32 kap MB.<sup>152</sup>

---

<sup>145</sup> Sjödin 2011 s.216.

<sup>146</sup> 62 § VägL

<sup>147</sup> Sjödin 2011 s.67.

<sup>148</sup> Hager 1998 s.236.

<sup>149</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.188.

<sup>150</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.189.

<sup>151</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.191.

<sup>152</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.193.

Den grundläggande principen för hur ersättning ska bestämmas vid expropriation finns i 4 kap. 1 § ExL. Delar av denna paragraf finns nedan.

1 § För en fastighet som exproprieras i sin helhet ska, i den mån inte annat följer av vad som sägs nedan, löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas.

Därutöver ska ytterligare löseskilling respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen. Detta gäller dock inte när expropriation sker för ändamål som avses i 2 kap. 7 §.

Då en hel fastighet exproprieras ska *löseskilling* betalas i form av marknadsvärdet.<sup>153</sup> En fastighet har ett ekonomiskt värde, vid en skada på fastigheten påverkas detta värde. Många gånger utgår man ifrån ett marknadsvärde vid beräkning av en skada.

Ett ekonomiskt värde uppstår då fyra grundläggande villkor är uppfyllda, behov, knapphet, dispositionsrätt och överlåtbarhet detta gäller även fastigheter.<sup>154</sup> Det finns olika värdekategorier varav de mest betydelsefulla är *marknadsvärde* och *avkastningsvärde*.<sup>155</sup> Den europeiska standarden för hur begreppet marknadsvärde ska definieras är:

*“Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion.”*<sup>156</sup>

*Marknadsvärdet* är det mest sannolika priset vid försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.<sup>157</sup>

---

<sup>153</sup> 4 kap. 1 § ExL

<sup>154</sup> Fastighetsnomenklatur 1995 s.158.

<sup>155</sup> Fastighetsnomenklatur 1995 s.160.

<sup>156</sup> International valuation standards council (n.d.).

<sup>157</sup> Fastighetsvärdering 2010 s.6.



*Avkastningsvärde* är nuvärdet av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjektet.<sup>158</sup> Ett avkastningsvärde är kopplat till en viss person eller företag. Individens skicklighet i att driva fastigheten påverkar avkastningsvärdet. Detta värde används framför allt för avkastningsbärande fastigheter som jordbruksfastigheter och hyreshus.<sup>159</sup>

Vid bedömning av ett marknadsvärde utgår man vanligen ifrån tidigare faktiska betalda priser för likartade objekt.<sup>160</sup> Det finns framför allt tre värderingsmetoder man använder för att komma fram till ett marknadsvärde dessa är ortsprismetoden, nuvärdemetoden och produktionskostnadsmetoden. Ortspismetoden innebär att marknadsvärdet bedöms genom en jämförelse med tidigare liknande sålda objekt på orten. Nuvärdemetoden bedömer värdet på en fastighet utifrån förväntad avkastning som sedan nuvärdesberäknas. Produktionskostnadsmetoden innebär en beräkning av kostnader för återskaffning med avdrag för ålder och bruk.<sup>161</sup> Ortspismetoden är den som i första hand bör användas vid värdering av löseskilling samt intrångsersättning.<sup>162</sup>

Vad som ska innefattas av begreppet löseskilling är något oklart i förarbetena. Därför har olika tolkningar gjorts i litteraturen. Ett sätt att tolka det är att i princip all skada som drabbar fastigheten ska ersättas som löseskilling. Om så är fallet måste en korrigering av en i vissa fall lågt beräknad löseskilling ske så att den täcker hela skadan. De skador som ska utgöra annan ersättning är då endast personskador. Det andra synsättet är att en lågt beräknad ersättning inte ska korrigeras upp och annan ersättning blir en restpost för de delar som inte täcks av löseskillingen.<sup>163</sup> Löseskilling ska räknas upp med ett 25 procentigt påslag.<sup>164</sup>

Om del av fastighet exproprieras ska *intrångsersättning* betalas med det belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde.<sup>165</sup> Detta innebär att skillnaden mellan marknadsvärde före expropriation samt efter expropriation ska bestämmas. I fall då skillnaden mellan dessa värden är liten får marknadsvärdeminskningen bestämmas genom direktuppskattning.<sup>166</sup> På intrångsersättningen ska ett schablonpåslag med 25 procent göras.<sup>167</sup>

---

<sup>158</sup> Fastighetsnomenklatur 1995 s.160.

<sup>159</sup> Fastighetsvärdering 2010 s.8.

<sup>160</sup> Fastighetsnomenklatur 1995 s.163.

<sup>161</sup> Fastighetsvärdering 2010 s.10-11.

<sup>162</sup> Norell 2001 s.129-130.

<sup>163</sup> Norell 2001 s.76-77.

<sup>164</sup> 4 kap. 1 § ExL

<sup>165</sup> 4 kap. 1 § ExL

<sup>166</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.225.

<sup>167</sup> 4 kap. 1 § ExL

Övrig skada även kallad *annan ersättning* är de skador som kan uppkomma utöver löseskilling och intrångsersättning. Övrig skada är den restskada som inte har blivit kompenserad i dessa poster. Det är bara ekonomiska skador som kan ersättas det vill säga extra kostnader, inkomstbortfall eller att fastigheten blir onyttig. Exempel på annan ersättning kan vara kostnader för flyttning, förlust av rörelse eller anpassningsförluster. På posten övrig skada ska inget schablonpåslag på 25 procent göras.<sup>168</sup>

I 4 kap. 2 § ExL finns den så kallade influensregeln. Influensregeln reglerar hur löseskillingen eller intrångsersättningen påverkas av värdeverkan från expropriationsföretaget.<sup>169</sup> Posterna löseskilling och intrångsersättning påverkas av influensregeln på det sätt att man bortser ifrån bagatellartade skador eller orts- och allmänvanliga störningar. Bagatellartade eller orts- och allmänvanliga företagsskador ersätts inte. Då företaget skapar en nytta som ett höjt marknadsvärde får fastighetsägaren tillgodoräkna sig det.<sup>170</sup> Vad som är expropriationsföretaget och vilka effekter som ska beaktas av detta är något oklart. Vad som står klart är att expropriationsföretaget avser expropriationsändamålet.<sup>171</sup> Exempel på effekter som ska beaktas är emissioner som avgaser, buller, damm och störd utsikt.<sup>172</sup>

### **3.9 Ersättning enligt marknadsvärdeprincipen i expropriationslagen (1972:719)**

#### **3.9.1 Rådighetsinskränkningar**

Rådighetsinskränkningar innebär vissa hinder för fastighetsägaren i att använda sin fastighet på det sätt han har rätt till. Marken avstås inte med äganderätt eller annan särskild rätt. Fastighetsägaren får behålla äganderätten men med vissa begränsningar. Rådighetsinskränkningar orsakas av direkta lagbestämmelser eller till följd av ett myndighetbeslut eller myndighetsåtgärd som grundas i lag.<sup>173</sup>

I RF anges kvalifikationsgränserna för ersättning vid inskränkningar. Ersättning utgår då *pågående markanvändning avsevärt försvåras* inom berörd del av fastigheteten samt om skadan är *betydande* i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten. I de fall då skadan är så stor att användningen av fastigheten *synnerligen försvåras* eller att, *synnerliga men* eller *synnerliga olägenheter* uppstår har fastighetsägaren rätt att få fastigheten inlöst.<sup>174</sup>

---

<sup>168</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.229-230.

<sup>169</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.245.

<sup>170</sup> Norell 2001 s.120.

<sup>171</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.247.

<sup>172</sup> Norell 2001 s.120.

<sup>173</sup> Sjödin 2011 s.182.

<sup>174</sup> Sjödin 2011 s.184.

### **3.9.1.1 Betydande skada**

Kvalifikationsgränsen *betydande* skada är den samma i dag som i äldre plan- och bygglag (1987:10). Lagstiftaren har behållit det resonemang som fördes i förarbetena till denna. Från början var det tänkt att en fast procentsats skulle användas. Departementschefen föreslog att en marknadsvärdeminskning på 20 procent skulle tålas medan lagrådet föreslog 10 procent. I propositionen föreslår departementschefen en mer nyanserad kvalifikationsgräns genom hänvisning till gällande regeringspraxis om byggnadsrättsminskningar.<sup>175</sup> Det vill säga att någon bestämd procentsats inte skulle användas utan rekvisiten *betydande* skada skulle införas. Tidigare praxis om begränsningar i byggrätten vid planändringar kunde sammanfattas till att en värdeminskning på 10-20 procent kunde vara godtagbar.<sup>176</sup> Den lägre kvalifikationsgränsen tillämpas då skadan i absolut belopp är stor vilket går att utläsa i praxis. Vi en bedömning av en skadas betydelse ska både marknadsvärdeminskning och annan skada beaktas. Ersättning utgår då ägaren kan visa att skadan överstiger kvalifikationsgränsen *betydande*. Fastighetsägaren får dock endast ersättning för den del av skadan som går utöver kvalifikationsnivån.<sup>177</sup>

### **3.9.1.2 Pågående markanvändning avsevärt försvåras**

Bedömning om *pågående markanvändning avsevärt försvåras* måste göras i två led. Första steget är att definiera den pågående markanvändningen. Lagstiftaren har här ansett att begreppet borde ges en relativt generös tillämpning. Utförande av normala och rationaliserade åtgärder ska kunna gå under begreppet pågående markanvändning medan tillståndspliktig åtgärd normalt är förändrad markanvändning.<sup>178</sup>

När det gäller kvalifikationsgränsen avsevärt försvåras ansåg bostadsutskottet att en fastighetsägare endast ska behöva tåla en skada som är bagatellartad för honom. Därför kan inte någon fast procentsats anges. En kvalifikationsgräns på 10 procent marknadsvärdeminskning på berörd del av fastigheten borde vara det högsta en fastighetsägare ska behöva tåla utan ersättning. Kvalifikationsgränsen 10 procent är endast aktuell då det representerar ett i pengar litet belopp. Ett stort belopp är aldrig bagatellartat. Då ägaren kan visa att skadan överstiger kvalifikationsnivå har han rätt till ersättning för hela skadan.<sup>179</sup>

## **3.9.2 Rådighetsinskränkningar i plan- och bygglagen (2010:900)**

Huvudregeln är att en fastighetsägare alltid har rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren vill ändra markanvändning krävs ett lov. I en lovprövning ska det allmänna intresset vägas mot skadans storlek. Om det allmänna intresset är större kan lov nekas.

---

<sup>175</sup> Boverket (2013-07-01). Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

<sup>176</sup> Larsson Carlbring & Sjödin 1994 s.38-39.

<sup>177</sup> Boverket (2013-07-01). Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

<sup>178</sup> Boverket (2013-07-01). Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

<sup>179</sup> Boverket (2013-07-01). Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Ett nekat lov ger vanligtvis ingen ersättning utom i de fall som är ersättningsgilla i 14 kap. PBL. I detta kapitel finns bestämmelser om skadeersättning till följd av olika plan- och lovbeslut. Ersättningen för plan- och lovbeslut ska bestämmas enligt 4 kap. ExL. Talan om ersättning ska väckas i mark- och miljödomstolen senast två år efter att det skadegörande beslutet vunnit laga kraft.<sup>180</sup>

### **3.9.2.1 Vägrat bygglov till återuppförande av förstörs byggnad**

Om en byggnad förstörs genom en olyckshändelse eller genom rivning har man rätt att återuppföra byggnaden. Rätten sträcker sig endast till att återuppföra en byggnad som i stort sätt är likadan som den som gått förlorad. Om ett bygglov vägras ska ersättning bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL det vill säga marknadsvärdeminskningen och för eventuella övriga ekonomiska skador. Förväntningsvärden och en förväntad ändrad markanvändning ersätts inte.

Då byggnaden har förstörts genom olycka har fastighetsägaren rätt till ersättning för det vägrade bygglovet oavsett hur stor skadan är. Viktigt att poängtera är att det inte är byggnadens värde som ersätts. Det är den förlorade byggrätten som berörs antingen genom att ingen byggrätt finns längre eller att byggrätten minskas, det vill säga du får inte bygga alls eller i mindre omfattning än tidigare.<sup>181</sup> Vid värdering av byggrätt beräknas ett uppskattat markvärde i området till xx kr/kvm byggrätt. Genom att beräkna skillnaden mellan värdet av byggrätten före och värdet av byggrätten efter vägrat bygglov kan en marknadsvärdeminskning av byggrätten erhållas. För att ta fram värdet av byggrätten före respektive efter vägrat bygglov beräknas den sammanlagda bruttoarean av respektive byggrätt multiplicerat med det kvadratmeterpris som uppskattats för byggrättens värde.<sup>182</sup>

Om byggnad har rivits och bygglov vägrats måste den ekonomiska skadan vara betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten. Berörd del är den tomtplats som byggnaden skulle stå på. En betydande skada rör sig om en marknadsvärdeminskning på ca 10-20 procent. Vid bedömning av skadan ska även andra beslut som meddelats inom en 10 årsperiod om restriktioner för markanvändningen enligt PBL, KML, MB och skogsvårdslagen (1979:429) (SkvL) vägas in. Den sammanlagda skadan ska bedömas, det vill säga den ackumulerade skadan. Ersättning betalas endast för den del av marknadsvärdeminskningen som överskrider kvalifikationsgränsen betydande skada. Det belopp av marknadsvärdeminskningen som överskrider kvalifikationsgränsen ska räknas upp med 25 procent.<sup>183</sup>

---

<sup>180</sup> Sjödin 2011 s.187-188

<sup>181</sup> Sjödin 2011 s.192.

<sup>182</sup> Sjödin 2011 s.193.

<sup>183</sup> Sjödin 2011 s.193.

### **3.9.2.2 Vägrat marklov**

I vissa situationer kan ett marklov behövas då en fastighetsägare ska schakta, fylla, fälla träd eller plantera skog.<sup>184</sup> I två situationer ger ett vägrat marklov ersättning. Den första är när markåtgärden vägrats för att det förhindrar eller gör det svårt att använda området för bebyggelse. Den andra är när markåtgärden medför olägenheter för anläggningar som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde som t.ex. totalförsvaret, flygplatser m.m.<sup>185</sup> Ersättning utgår först när skadan uppnår kvalifikationsgränsen pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Här ska även vägas in andra beslut om restriktioner för markanvändningen enligt PBL, KML, MB och SkvL. Kvalifikationsgränsen pågående markanvändning avsevärt försvåras uppnås då skadan inte är bagatellartad. Skadan får inte vara mer än 10 procent av marknadsvärdet för att anses var bagatellartad. Om skadan uppnår kvalifikationsgränsen ska ersättning för hela skadan betalas det vill säga marknadsvärdeminskningen uppräknat med 25 procent och eventuell ersättning för övrig ekonomisk skada.<sup>186</sup> Eventuella förväntningar om ändrad markanvändning ska inte tas hänsyn till vid bestämmande av marknadsvärdeminskningen.<sup>187</sup> Om det vägrade marklovet gör att användningen av fastigheten synnerligen försvåras ska fastighetens lösas in på fastighetsägarens begäran.<sup>188</sup>

### **3.9.2.3 Vägrad rivning**

I vissa fall kan det vara mer ekonomiskt att riva en byggnad än att reparera den. Rivningslov måste sökas då detaljplan finns eller om det finns områdesbestämmelser där rivningslov krävs. En detaljplanen kan ha bestämmelser om att rivningslov inte behöver sökas.<sup>189</sup> Rivningslov kan vägras då byggnaden är belagd med ett rivningsförbud i detaljplan eller i områdesbestämmelser. Det kan också vägras om man anser att byggnaden bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.<sup>190</sup>

Då rivningslov vägrats eller ett rivningsförbud finns i detaljplan har man rätt till ersättning. Skadan ska dock vara betydande för att ersättning ska utgå. Detta bedöms på samma sätt som vid vägrat bygglov för återuppförande av byggnad. Ersättningsprincipen är densamma i sin helhet för vägrad rivning som för vägrat bygglov.<sup>191</sup> Vid rivningsförbud i detaljplan kan kommunen förelägga fastighetsägaren att inom en viss tid komma med anspråk på ersättning eller inlösen annars kan rätten till ersättning gå förlorad.<sup>192</sup>

---

<sup>184</sup> 9 kap. 11-13 §§ PBL

<sup>185</sup> 14 kap. 6 § PBL

<sup>186</sup> Sjödin 2011 s.194.

<sup>187</sup> 14 kap. 24 § PBL

<sup>188</sup> 14 kap. 13 § PBL

<sup>189</sup> 9 kap. 10 § PBL

<sup>190</sup> 9 kap. 34 § PBL

<sup>191</sup> 14 kap. 7 § PBL

<sup>192</sup> 5 kap. 26 § PBL

#### **3.9.2.4 Skyddsbestämmelser**

I en detaljplan får kommunen ange skyddsbestämmelser för byggnader och tomter om byggnaden respektive trädgårds- och gårdsanläggningar anses var särskilt värdefulla ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärlig synpunkt.<sup>193</sup> En sådan skyddsbestämmelse får även anges för allmänna platser vars park- eller torganläggningar anses särskilt värdefulla ur samma synvinkel.<sup>194</sup> Skyddsbestämmelser för byggnader och tomter får även anges i områdesbestämmelser<sup>195</sup>

Skyddsbestämmelser kan innefatta exteriörer, interiörer och byggnadsdetaljer. I vissa fall även byggnadsmaterial, byggnadsteknik, underhållsåtgärd och skötsel. Det är viktigt att skyddsbestämmelser är preciserade så att det tydligt framgår vad skyddet innefattar.<sup>196</sup>

Om pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten har fastighetsägaren rätt till ersättning.<sup>197</sup> Denna kvalifikationsgräns är densamma som i ovanstående situationer. Det vill säga andra beslut om restriktioner ska vägas in och skadan ska inte vara bagatellartad om ersättning ska utgå. När skadan uppnått kvalifikationsnivån ska fastighetsägaren få ersättning för hela skadan. Då 4 kap. ExL är tillämplig ska marknadsvärdet räknas upp med 25 procent och ersättning för annan skada kan komma i fråga.<sup>198</sup> Då skadan på fastigheten är så stor att användningen av den synnerligen försvåras ska fastigheten lösas in på fastighetsägarens begäran.<sup>199</sup> Kommunen kan förelägga fastighetsägaren att inom en viss tid komma med anspråk på ersättning eller inlösen annars kan rätten till ersättning gå förlorad.<sup>200</sup>

#### **3.9.3 Byggnadsminnen**

I KML finns skydd för synnerligen märkliga byggnader en så kallad byggnadsminnesförklaring. Att en byggnad förklaras som byggnadsminne innebär att fastighetsägaren måste följa vissa restriktioner vid användningen av sin byggnad. En ersättningssituation kan uppstå till följd av dessa restriktioner.

---

<sup>193</sup> 4 kap. 16 § PBL

<sup>194</sup> 4 kap. 8 § PBL

<sup>195</sup> 4 kap. 42 § PBL

<sup>196</sup> Boverket (2013-07-01). Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

<sup>197</sup> 14 kap. 10 § PBL

<sup>198</sup> Sjödin 2011 s.200.

<sup>199</sup> 14 kap. 13 § PBL

<sup>200</sup> 5 kap. 26 § PBL

Vad som får förklaras som byggnadsminne av Länsstyrelsen går att läsa i 3 kap. 1 § 1st KML.

**1 §** En byggnad som är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde eller som ingår i ett kulturhistoriskt synnerligen märkligt bebyggelseområde får förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen. Bestämmelserna om byggnadsminnen enligt detta kapitel får också tillämpas på park, trädgård eller annan anläggning av kulturhistoriskt värde.

En byggnadsminnesförklaring innebär att länsstyrelsen i samförstånd med byggnadens ägare och ägare till kringliggande område<sup>201</sup> anger skyddsbestämmelser för byggnaden och eventuellt för området kring byggnaden. I skyddsbestämmelserna ska anges på vilket sätt byggnaden ska vårdas och underhållas samt i vilket avseende den inte får ändras.<sup>202</sup> I vissa fall har ägaren och innehavare av särskild rätt till fastigheten rätt till ersättning av staten för de skyddsbestämmelser som anges. Det handlar om två situationer då ersättning ska utgå. Det första är om skyddsbestämmelserna utgör hinder för rivning av byggnaden och skadan är betydande i förhållande till berörd del av fastigheten. Det andra är om skyddsbestämmelserna på annat sätt innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras på berörd del av fastigheten.<sup>203</sup> Dessa ersättningsbestämmelser har en nära anknytning till reglerna i PBL om ersättning på grund av rivningsförbud eller vägrat rivningslov samt ersättning på grund av bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.<sup>204</sup> När ersättning ska bestämmas är ExL tillämplig om inte avvikande bestämmelser meddelas i KML. Ersättning ska bestämmas som skillnaden mellan marknadsvärde före och efter beslutet med ett 25 procentigt påslag. Förväntningar om ändring av markanvändningen ska bortses. Vid en betydande skada på grund av hinder för rivning av byggnaden ska ersättning minskas med det belopp som motsvarar vad man får tåla utan ersättning.<sup>205</sup> Om synnerligt men skulle uppkomma ska fastigheten lösas in på fastighetsägarens begäran.<sup>206</sup> Regelsystemet för ersättning i 3 kap. KML och 14 kap. PBL är i princip identiska.<sup>207</sup> Den ackumulerade skadan ska uppnå samma kvalifikationsgränser för betydande skada samt pågående markanvändning avsevärt försvåras.

---

<sup>201</sup> 3 kap. 3 § KML

<sup>202</sup> 3 kap. 2 § KML

<sup>203</sup> 3 kap. 10 § KML

<sup>204</sup> Larsson Carlbring & Sjödin 1994 s.30.

<sup>205</sup> 3 kap. 13 § KML

<sup>206</sup> 3 kap 10 § KML

<sup>207</sup> Larsson Carlbring & Sjödin 1994 s.35.

### **3.9.4 Föreskrifter och förbud enligt miljöbalken(1998:808)**

I MB finns vissa föreskrifter och förbud till skydd för miljön.<sup>208</sup> De föreskrifter och förbud i MB som ger ersättning är föreskrifter om åtgärd och inskränkningar i nationalpark, naturreservat, kulturresevat och vattenskyddsområde. Det är också förbud eller vägrad dispens inom biotopskyddsområde samt skydd för särskilda områden så kallade Natura 2000-områden. Ersättning utgår då beslutet gör att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.<sup>209</sup> Ersättningen ska bestämmas enligt reglerna i ExL.<sup>210</sup> Vid bedömning om huruvida kvalifikationsgränsen är uppfylld gäller samma bedömningsgrunder som i 14 kap. PBL.<sup>211</sup>

### **3.9.5 Ändring eller upphävande av detaljplan**

Grundregeln är att planskador inte ger någon ersättning och plannyttor får fastighetsägaren tillgodoräkna sig.<sup>212</sup> Det finns undantag ifrån denna regel då en detaljplan ändras eller upphävs.

Det första fallet är då ett område enligt detaljplan varit avsett för allmän samfärdsel det vill säga gata eller väg och den helt eller delvis kommer användas för annat ändamål eller får sitt höjdläge ändrat. Då har de fastighetsägare som har fastigheter intill området rätt till ersättning av väghållaren för den skada som detta medför.<sup>213</sup> Exempel på en skada kan vara att en gatas ändrade höjdläge gör att en fastighets utfartsväg inte är brukbar längre.<sup>214</sup> Ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeinsänkning uppräknat med 25 procent samt för övrig skada enligt 4 kap. ExL.<sup>215</sup> I denna situation finns ingen rätt till inlösen.<sup>216</sup>

Det andra fallet är då en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång. I dessa fall har den som äger fastighet rätt till ersättning för skada som uppkommer av ändringen eller upphävandet. En fastighetsägare kan också få ersättning då ändring eller upphävande sker efter genomförandetidens utgång om ett bygglovsärende som berörs av upphävandet inte var slutligt avgjort.<sup>217</sup> Grundprincipen är att de rättigheter som ges i en detaljplan är skyddade under genomförandetiden. Ansöker en fastighetsägare om bygglov innan genomförandetidens utgång har fastighetsägaren säkrat sin rätt till att få bygga enligt detaljplanen.

---

<sup>208</sup> 7 kap. MB

<sup>209</sup> 31 kap. 4 § MB

<sup>210</sup> 31 kap. 2 § MB

<sup>211</sup> Bengtsson, Bertil, Miljöbalken ( 2013, Zeteo), kommentaren till 31 kap. 4 §.

<sup>212</sup> Sjödin 2011 s.187.

<sup>213</sup> 14 kap. 8 § PBL

<sup>214</sup> Sjödin 2011 s.197.

<sup>215</sup> 14 kap. 23 § PBL

<sup>216</sup> 14 kap. 13 § PBL

<sup>217</sup> 14 kap. 9 § PBL



Ersättning vid inskränkning av dessa grundprinciper ska bestämmas enligt 4 kap. ExL. Det vill säga marknadsvärdeminskningen uppräknat med 25 procent samt ersättning för eventuell övrig skada.<sup>218</sup> Förväntningar om ändrad markanvändning ersätts inte.<sup>219</sup> I fall då skadan medför att användningen av fastigheten synnerligen försvåras ska fastigheten lösas in på fastighetsägarens begäran.<sup>220</sup>

### **3.10 Likheter mellan expropriationslagens (1972:719) och skadeståndslagens (1972:207) ersättningsregler**

Enligt Dalsjö, Hermansson och Sjödin kan expropriation av hel fastighet jämföras med de skadeståndsrättsliga situationer där en fastighet har total förstörts eller någon har berövats äganderätten till en fastighet och inte kan få tillbaka den på grund av godtrosvärvarv. I dessa situationer bestäms ersättning genom differensprincipen. De allmänna skadeståndsrättsliga grunderna är tillämpliga i skadeståndsfall likaväl som vid expropriation om inte lagen säger annat. Vid ersättning enligt ExL ska ersättningen fördelas på olika poster vilket inte är fallet i SkL. I SkL finns krav på att handling som orsakat skada i visst hänseende ska vara straffbelagd för att ersättning ska utgå. Så är inte fallet i ExL där ersättning grundas på att en expropriation skett. En annan skillnad är det 25 procentiga påslag som utgår på en viss del vid ersättning enligt ExL.<sup>221</sup>

---

<sup>218</sup> 14 kap. 23 § PBL

<sup>219</sup> 14 kap. 24 § PBL

<sup>220</sup> 14 kap. 13 § PBL

<sup>221</sup> Dahlsjö, Hermansson & Sjödin 2010 s.194-196.

## **4 Resultat och analys**

I propositionen till KML går att läsa om en viss tveksamhet till att behålla bestämmelsen om ersättning i 2 kap. 15 § KML då den inte har behövt tillämpas. Lagstiftaren har ändå valt att ha kvar bestämmelsen då det är en rättssäkerhetsfråga. Hur ersättningen ska bestämmas är inte angivet i lagtexten. Det finns ingen hänvisar till 4 kap. ExL så ersättning får bestämmas enligt skadeståndsrättsliga principer. Det finns inte några rättsfall på området och inget skrivet om ersättningsfrågan i förarbeten eller litteraturen som kan vara till vägledning. För att utröna ersättningsfrågan måste andra vägar leda till svar.

Del av 2 kap. 15§ KML

**15 §** Vägras någon tillstånd enligt 12 § beträffande fornlämning som när den påträffas var helt okänd och utan synligt märke ovan jord, är han berättigad till skälig ersättning av allmänna medel, om fornlämningen vållar honom betydande hinder eller olägenhet. Ansökan om sådan ersättning görs hos länsstyrelsen. Ansökningen ska ha kommit in till länsstyrelsen inom två år från det att fornlämningen påträffades genom grävning eller annat arbete, annars är rätten till ersättning förlorad. Vad som nu sagts om ersättning ska inte tillämpas om marken exproprieras.

### **4.1 Resultat utav juridisk metod**

För att besvara de frågor som ställts inför detta arbete har en undersökning av de rättskällor som finns utförts.

För att söka svar på en juridisk fråga det vill säga ”gällande rätt” används en juridisk metod. Först måste en fastställelse av hur rättsregeln ser ut göras. De rekvisit som ska vara uppnådda i berörd paragraf är:

1. Det ska vara en fast fornlämning.
2. Någon ska ha vägrats tillstånd för att rubba, ändra eller ta bort den fasta fornlämningen.
3. När den påträffas var den helt okänd och utan synligt märke ovan jord.
4. Den ska vålla honom betydande hinder eller olägenhet.
5. Ansökningen ska ha kommit in till länsstyrelsen inom två år från det att fornlämningen påträffades.

Detta innebär att rekvisiten är kumulativa då flera rekvisit måste vara uppfyllda för att rättsföljd ska inträda. Den rättsföljd som inträder då rekvisiten är uppfyllda är:

- Han är berättigad till skälig ersättning av allmänna medel.

Frågeställningarna i detta arbete utgår ifrån rättsföljden där en bedömning av skälig ersättning ska göras.

När befintlig lagtext ska tolkas görs det utifrån olika utgångspunkter, texttolkning, systematisk tolkning och teologisk tolkning. Det som ska tolkas i detta sammanhang är meningen: ”*Är han berättigad till skälig ersättning av allmänna medel.*”

#### **4.1.1 Systematisk tolkning**

I samma lag går att finna ersättningsfrågan vid byggnadsminne. I detta fall finns hänvisning till ExL:s ersättningsregler vilket det inte gör i 2 kap. 15 § KML. Ordet skälig används inte i detta sammanhang. Den likhet som finns är att rekvisitet betydande används men i det här fallet skada och inte hinder eller olägenhet.

Begreppet skälig ersättning har inte heller hittas i andra liknande situationer.

#### **4.1.2 Teologisk tolkning**

Syftet med bestämmelsen borde vara att rätten till ersättning i en sådan situation är en rättssäkerhetsfråga som påpekats av flera remissinstanser vid KML:s tillkomst. I Sverige är människors egendom skyddad i grundlag. En fastighetsägare ska inte behöva tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Om det allmänna inskränker på någons fastighet ska fastighetsägaren var tillförsäkrad ersättning under vissa förutsättningar, en viss inskränkning får tålas.

I de fall då rättskällorna inte är entydiga eller inte ger något svar löses detta på olika sätt beroende på rättsområde. KML ingår i offentlighetsrätten då den innefattar regler om förhållanden mellan det allmänna och enskilda. I detta fall är det offentlighetsrättsliga regler som är betungande för enskild som leder till ersättning. Ersättningsfrågan borde tolkas som en offentlighetsrättslig regel som gynnar enskild. Ett lämplighetsövervägande borde göras av ordet skälig i varje enskilt fall då prejudikat eller någon form av praxis saknas.

Tolkning av den berörda lagtexten ska göras genom sammanvägning av ovanstående faktorer.

#### **4.1.3 Texttolkning**

I meningen är det ordet *skälig* som kräver tolkning. En definition av ordet skälig är rätt och billig; lämplig; lagom.<sup>222</sup> Synonym på ordet skälig är rimlig, lagom, billig, rättvis, överkomlig, motiverad, berättigad, tillbörlig och vederbörlig.<sup>223</sup>

---

<sup>222</sup> Collinder 1983 s.489.

<sup>223</sup> Synonymer (2005-2013). Sökord skälig

## **4.2 Analys av grundläggande principerna**

### **4.2.1 Skadeståndsrättsliga grunder**

Det finns allmänna skadeståndsrättsliga grunder som ska tillämpas vid sidan av lagarnas regler. Dessa är tillämpliga då ExL:s ersättningsregler ska användas lika väl som då SkL:s regler för ersättning ska användas. De skadeståndsrättsliga grunderna ska därför även användas i detta sammanhang. Det måste finnas adekvat kausalitet mellan fornlämningen och skadan. Skadan ska bero på fornlämningen och skador som hade kunnat uppkomma utan den ska uteslutas. En bedömning av skyddsnorm är också aktuell då den skadelidne kan ha orsakat följdskada som inte hade uppkommit utan den skadelidnas handlande. En tredjemansskada skulle kunna bli aktuell om det finns fullt belånade pantbrev i fastigheten och fastighetens värde minskar på grund av skadan. Medvållande kan däremot uteslutas då någon person med medvållande ansvar inte finns. Då en skada uppkommer på grund av en fast fornlämning är det en rättsenlig handling då det finns stöd i lagen för att orsaka skadan. Den skadelidne har bevisbördan i domstol, han måste då bevisa att skadan inträffat och vilken storlek den är av. Den skadelidne kan aldrig få mer ersättning än vad han har yrkat på.

### **4.2.2 Äganderätten**

Äganderätten till fast egendom är starkt skyddad i Sverige. En inskränkning i äganderätten får enbart ske enligt proportionalitetsprincipen, vilket innebär att det allmänna intresset exempelvis bevarandet av fast fornlämning måste väga tyngre än det enskilda intresset det vill säga äganderätten. En inskränkning i äganderätten ska ersättas om den överstiger en viss kvalifikationsgräns. Skyddet av äganderätten finns i RF men även i andra lagar där kvalifikationsgränserna kan variera. Att få en fast fornlämning på sin fastighet som var oupptäckt vid förvärv och som fastighetsägaren inte får ta bort orsakar en inskränkning i äganderätten. Fastighetsägaren kan inte använda området till det äganderätten ger rätt till, det vill säga pågående markanvändning. 2 kap. 15 § KML är en paragraf som skyddar äganderätten genom att fastighetsägaren är berättigad till ersättning av allmänna medel om skadan uppfyller vissa rekvisit.

### **4.2.3 Värden**

Det finns olika värden som måste beaktas vid en studie om ersättningsfrågan i 2 kap. 15 § KML. Dessa värden påverkas av olika faktorer och kan bedömmas på olika sätt.

En laga kraftvunnen detaljplan innebär flera rättsverkningar som påverkar en fastighets värde. Genom en detaljplan uppstår byggrätt vilket har stor betydelse för värdet av en fastighet. Detaljplanen reglerar markanvändningen vilket har påverkan på värdet av en fastighet t.ex. tomtmark med byggrätt är värd mer än allmän plats. En detaljplan ger även möjlighet till olika tvångsförvärv exempelvis för allmänna platser.

När ett värde av en fastighet ska bedömmas görs det genom att ett marknadsvärde bedöms. Vid bestämmande av ersättning enligt ExL är det bland annat marknadsvärdet som styr storleken på skadan. SkL är en mer allmän lag om skadestånd och inte knuten till skada på fastighet som ExL. I SkL ska en saks värde ersättas och ordet marknadsvärde används inte.

### **4.3 Analys av ersättning enligt skadeståndslagen (1972:207) vid skada enligt 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m.**

SkL är tillämplig på utomobligatoriska förhållanden där inget avtal mellan parterna finns vilket det inte gör i denna situation. Den skada som det handlar om i detta fall borde var sakskada. En sakskada är en fysisk skada på fast egendom eller lösa föremål. Det kan även vara en estetisk förändring eller att en egendoms funktion förändras eller har blivit nedsatt. Till sakskada räknas även tillfällig och permanent förlust av egendom. Då fast fornlämning orsakar skada gör den det på äganderätten till fast egendom vilket skulle kunna tolkas som att egendomens funktion förändras och blir nedsatt. En allmän förmögenhetsskada är en förmögenhetsskada som beror på en person- eller sakskada därför kan även detta bli aktuellt.

Vid sakskada ska sakens värde eller reparationskostnad och värdeminskning, annan kostnad till följd av skadan och inkomstförlust eller intrång i näringsverksamhet ersättas. Ersättning för värdeminskning är det som är aktuellt i detta fall då det inte är någon totalskada och skadan inte kan repareras. För beräkning av värdeminskning används framför allt en metod där man fastställer värdet före skadan genom återanskaffningsmetoden och sedan fastställer värdet av den skadade egendomen. Skillnaden mellan dessa motsvarar skadeståndsbeloppet. Annan kostnad till följd av skadan ska också ersättas. I denna post ingår inte kostnader för utredningar vars anledning är skadan. Ersättning för inkomstförlust och intrång i näringsverksamhet skulle kunna bli aktuellt i specifika fall.

Det finns situationer i annan lagstiftning som liknar den för fast fornlämning där ersättning sker enligt SkL:s ersättningsregler. Miljöskadorna i 32 kap. MB är en sådan situation som skulle kunna jämföras. Det finns dock reglerat vilken typ av skada som ska ersättas och vilka rekvisit som ska vara uppfyllda. En ren förmögenhetsskada som inte har orsakats genom brott ersätts endast om skadan är av någon betydelse. Vad som kan anses vara av betydelse är något oklart. Personskador, sakskador och rena förmögenhetsskador som inte orsakats uppsåtligt eller genom vårdslöshet ska bara ersättas om skadan uppfyller det så kallade orts- och allmänvanlighetsrekvisitet vilket innebär att viss skada får tålas. I VägL finns också en liknande situation där ingen hänvisning görs till ExL. Det handlar om bebyggelsestrukturer och ersättning för detta. Här finns ingen vägledning genom dom att finna men det finns uttalanden i litteraturen samt i förarbeten om att ersättning ska bedömas enligt marknadsvärdeprincipen i ExL.

#### **4.4 Analys av ersättning enligt expropriationslagens (1972:719) marknadsvärdeprincip**

I ExL finns de ersättningsregler som ska användas för i stort sätt alla former av markåtkomst, rådighetsinskränkningar och miljöskador. Vid bedömning av skada används differensprincipen för att ta fram den totala ekonomiska skadan. Skadan består av två skadetyper, skada till följd av expropriation och skada som orsakas av expropriation. Om ExL skulle var tillämplig på 2 kap. 15 § KML skulle det innebära en skada på del av fastighet. I dessa fall ska intrångsersättning betalas med det belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärdeminskning. På intrångsersättningen ska ett schablonpåslag med 25 procent göras. Sedan ska även övrig skada ersättas detta är en restpost för de skador som inte kompenseras av intrångsersättningen. På denna post görs inget 25 procentigt påslag. Vid en bedömning av ersättning ska även influensregeln användas. Påverkan av expropriationsföretaget ska beaktas vid bestämmande av intrångsersättning.

Att få en fast fornlämning på sin fastighet som inte fås tas bort innebär en rådighetsinskränkning. Ersättning för rådighetsinskränkningar sker vanligtvis enligt ExL:s ersättningsregler. Vid rådighetsinskränkningar används oftast rekvisiten *betydande skada på berörd del av fastighet* samt *pågående markanvändning avsevärt försvåras på berörd del av fastighet*. En skada kan anses betydande om den utgör en marknadsvärdeminskning på över 10-20 procent beroende på situationen. Om skadan anses betydande ska ersättning utgå för det belopp som överskrider de 10-20 procenten. Rekvisitet pågående markanvändning avsevärt försvåras innebär att så länge skadan inte är bagatellartad ska hela skadan ersättas. Den högsta värdeminskningen en skada ska kunna ge för att betraktas som bagatellartad är 10 procent om den representerar ett i pengar litet belopp. Om skadan är bagatellartad eller inte är en bedömning i varje enskilt ärende. Rekvisitet betydande används vid vägrat bygglov till återuppförande av förstörd byggnad enligt PBL, vägrad rivning enligt PBL och vid byggnadsminnen enligt KML. Rekvisitet pågående markanvändning avsevärt försvåras använd vid vägrat marklov enligt PBL, skyddsbestämmelser enligt PBL, byggnadsminnen enligt KML samt vid föreskrifter och förbud enligt MB. En annan ersättningssituation där dessa rekvisit inte behöver vara uppfyllda men ExL:s regler om ersättning är tillämpliga är vid ändring eller upphävande av detaljplan.

#### **4.5 Vad ska ersättas när 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig?**

För att kunna besvara denna fråga måste först ett konstaterande av vilka ersättningsprinciper som ska användas göras. Det finns ingen hänvisning till 4 kap. ExL vilket hade varit naturligt i denna situation då det rör sig om en rådighetsinskränkning. I andra liknande situationer där en fastighetsägare inte kan utnyttja sin äganderätt fullt ut på grund av en rättsenlig handling är ExL den lag som ska tillämpas. Det finns en annan situation där någon hänvisning till ExL inte görs och det är vid bebyggelserestriktioner i VägL. De ledtrådar som funnits om ersättning i denna situation är att ersättning ska bedömas enligt marknadsvärdeprincipen i ExL. SkL är tillämplig på stora delar av skadeståndssituationerna. Den är inte specificerad mot fastighet på samma sätt som ExL men eftersom ingen hänvisning görs borde det vara SkL som ska tillämpas.

Nästa steg blir att konstatera vilka skador en fast fornlämning som inte får rubbas, ändras eller tas bort kan orsaka. Denna studie har inriktning på att fornlämningen hittas i ett område med detaljplan så utgångspunkten ligger där. Ett första konstaterande är att fornlämningen inskränker på äganderätten till fast egendom eftersom den hindrar en fastighetsägare så mycket att det kan anses var betydande hinder eller olägenhet. Enligt handledare på Riksantikvarieämbetet har Länsstyrelsen gjort bedömningen att det inte är betydande hinder eller olägenhet om alternativ finns för att önskad åtgärd kan utföras på annan del av fastigheten. Exempelvis om en fastighetsägare endast vill bygga om en befintlig väg inom fastigheten för att på gamla vägens plats uppföra en byggnad. Nya läget för vägen medför att en fornlämning upptäcks och tillstånd att rubba den medges inte. Fastighetsägaren kan bygga den nya vägen i ett alternativt läge, dock mycket dyrare. Denna situation bedöms inte innebära betydande hinder eller olägenhet.<sup>224</sup> Storleken på de skador som orsakas av en fast fornlämning kan variera. En liten skada kan vara att fastighetsägaren inte kan plantera blommor, sätta studs mattan eller sina utemöbler på den plats där fornlämningen är placerad, vilket han hade kunnat under normala förhållanden. En stor skada är att fornlämningen inskränker på byggrätten och i värsta fall att den tar i anspråk hela byggrätten på en fastighet. I den sistnämnda situationen kanske ExL:s möjlighet till att exproprierar bevarandevärda märkliga fasta fornlämningar med tillhörande område ska användas. En egen tolkning av Länsstyrelsens bedömning om fornlämningen orsakar betydande hinder eller olägenhet är att små skador inte uppfyller rekvisitet. Det handlar enbart om stora skador. I annan liknande lagstiftning använder man sig till viss del av marknadsvärdeminskningen för att definiera vad som är en stor skada. Vid bedömning av vad som är betydande hinder eller olägenhet skulle marknadsvärdeminskningen kunna tillämpas. Rekvisitet betydande skada har använts i liknande situationer. Det används vid vägrat bygglov till återuppförande av förstörd byggnad enligt PBL, vägrad rivning enligt

---

<sup>224</sup> Anna-Karin Lindh, Riksantikvarieämbetet

PBL och vid byggnadsminnen enligt KML. I dessa fall handlar det om en marknadsvärdesminskning på ca 10-20 procent för att skadan ska anses vara betydande. Fastighetsägaren får då ersättning för den skada som överskrider denna kvalifikationsgräns.

Det kan även finnas följdskador till fornlämningen. Detta kan vara avgifter och kostnader som lagts ner på den åtgärd som önskats göra då fornlämningen hittades. Det kan vara bygglovs-kostnader, plankostnader, projektering, kostnader för vatten och avlopp, utredningar m.m. I en situation då en ny detaljplan tagits fram och man hittar stora områden med fasta fornlämningar som inte fås tas bort och en exploatör ska bygga ut kan följd-kostnaderna bli enormt stora. Avtal är ofta tecknade med kommunen och entreprenörer som kan medföra betalningsskyldigheter för exploatören. För exploatören medför detta även en förlust av den vinst han skulle gjort på exploateringen. Om upptäckten av fasta fornlämningar gör att planen inte går att genomföra medför det även ersättningsskyldighet för kommunen gentemot fastighetsägarna om planen skulle ändras eller upphävas under genomförandetiden. Detta är en väldigt speciell situation och de fornlämningar som hittas måste vara extremt bevarandevärda om man vid en avvägning hos länsstyrelsen gör den bedömning att de ska gå före en helt ny exploatering av ett område under dessa förhållanden.

Sista steget är att placera skadorna i de poster där de bör höra hemma. Att det handlar om en sakskada känns klart då egendomens funktion blivit nedsatt i betydlig grad. Det finns ingen personskada i detta sammanhang då ingen skada på människokroppen åstadkommit. Det handlar inte heller om någon ren förmögenhetsskada då dessa ska vara orsakade genom brott. Det finns däremot allmänna förmögenhetsskador som är en följd av sakskadan. När sakskada ska ersättas görs det i tre poster:

1. Sakens värde eller reparationskostnad och värdeminskning.
2. Annan kostnad till följd av skadan.
3. Inkomstförlust eller intrång i näringsverksamhet.

Vad ska ersättas i de olika posterna:

1) Vid bedömning av ersättning vid en skada enligt ExL används marknadsvärdet. Vilket kan vara aktuellt även i denna situation då det handlar om en fastighet. Då fornlämningen orsakar skada tar den inte hela marken i anspråk för i så fall borde ExL tillämpas. Det handlar här om intrång på del av fastighet. Vid partiella sakskador är det vanligt att fastställa värdet före skadan genom återanskaffningsmetoden och sedan fastställa värdet av den skadade egendomen. Skillnad mellan dessa värden räknas ut och motsvarar då skadeståndsbeloppet. Detta liknar i stora drag den metod man använder vid expropriation det vill säga marknadsvärde före expropriation minus marknadsvärde efter expropriation. Detta bör var det sätt värdeminskningen på fastigheten ska räknas ut på. När det handlar om att ta fram ett marknadsvärde är ortprismetoden den metod som tillämpas mest. Men vilken metod som bör användas måste avgöras från fall till fall.



Värdeminskningen på fastigheten representerar den skada som ska ersättas. ExL:s ersättningsprinciper är de som används i andra situationer där inskränkningar sker. Den kan därmed anses vara accepterad som god nog.

2) Nästa ersättningspost är *annan kostnad till följd av skadan*. Det måste finnas adekvat kausalitet vilket betyder att skadan ska bero på fornlämningen och skador som hade kunnat uppkomma utan den ska uteslutas. Denna post är svår att bedöma. Utgifter och kostnader som blivit lönlösa till följd av skadan ska i denna post ersättas. Det kan betyda att kostnader för utredningar, lov, projektering, plankostnader och andra kostnader som lagts ner innan upptäckten blir lönlösa i den del de berörs. Det vill säga om en del av ett område är skadat ska endast de kostnader som går att härleda till den delen ersättas. Bevisbördan är i detta fall viktig, och det kan vara svårt att härleda en kostnad till en mindre del i ett stort område. I denna post borde även kostnader till följd av avtal som blir onyttiga eller medför betalningsskyldigheter ersättas, det kan t.ex. vara kostnader för utfört arbetet. Dessa kostnader kan också anses lönlösa då de inte leder till någon nytta för fastighetsägaren. Även i dessa fall kan det vara svårt att bevisa skadan till ett specifikt område.

3) Sista posten är inkomstförlust eller intrång i näringsverksamhet. I denna situation kan intrång i näringsverksamhet uppstå. De handlar om de fall då en exploatör ska bebygga en plan och han inte kan bygga på grund av tidigare oupptäckta fornlämningar. En exploatering innebär en vinst för exploatören som han inte kan få. Detta borde räknas som en inkomstförlust. Om skadan inte hade skett skulle exploatören troligtvis fått en vinst. Att göra en beräkning på hur stor den vinsten hade blivit är däremot svårt. Exploatörens beräknade vinst kanske inte är den verkliga vinsten han hade gjort. Detta ska sedan bevisas. Att bevisa något som ska ske i framtiden är mycket svårt. Han kanske inte skulle kunna sälja alla tomter eller bostäder. Han skulle också kunnat stöta på merkostnader under arbetets gång som hade minskat den kalkylerade vinsten. Det är i detta fall viktigt att utreda nödvändig betingelse, hade skadan kunnat uppkomma även om händelsen inte hade inträffat.

Att kommunen kan bli skadeståndsskyldig gentemot fastighetsägaren på grund av upphävande eller ändring av detaljplan kan ses som en tredjemansskada. Denna situation blir speciell då kommunen blir skadeståndsskyldig till den som är berättigad till skadestånd. Kommunen borde i detta fall få ersättning för det skadestånd de måste betala till fastighetsägaren. Den ersättning som betalas till fastighetsägaren på grund av upphävande eller ändring av planen borde därefter dras av på den skadeståndersättning han får för fornlämningen.

#### **4.6 Vad är en skälig ersättning då 2 kap. 15§ lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig?**

Det som tidigare konstaterats är att marknadsvärdeminskningen, kostnader för lov, plan, undersökningar, projektering m.m. samt kostnader till följd av avtal och vinst borde ersättas. Nästa fråga är om det är skäligt att ersätta alla dessa poster. Resultatet av den juridiska metoden kan ge vägledning om vad som kan anses vara skäligt. Genom texttolkning kan man konstatera att skälig inte är för mycket. Ordet skälig står för ord som rättvis, billig, lämplig och motiverad. Den systematiska tolkningen ger ingen vägledning i vad som kan anses skäligt men ordet betydande används i samma lagstiftning men då vid byggnadsminnen. Skäligt kan vara att göra en sådan bedömning som vid annan betydande skada i liknande lagstiftning. Vilket innebär att enbart ersätta det som överstiger en viss procentsats av marknadsvärdeminskningen. Den teologiska tolkningen ger indikationer på att en viss inskränkning får tålas utan ersättning. Detta kopplar tillbaka till betydande skada och den bedömning domstol gjort i liknande situationer. Ett konstaterande i den teologiska tolkningen är även att ett lämplighetsövervägande borde göras av ordet skälig i varje enskilt fall då prejudikat eller någon form av praxis saknas.

Det borde vara skäligt att fastighetsägaren ska få ersättning för de kostnader han har haft som blir onyttiga. Det vill säga lov, plankostnader, utredningar m.m. även kostnader till följd av avtal borde ersättas. Det är viktigt att fastighetsägaren inte ska gå med sådan förlust på grund av omständigheterna så att han exempelvis går i konkurs vilket kan vara fallet vid stora exploateringar. Detta kan inte anses skäligt. All annan kostnad till följd av skada som kan bevisas borde därför ersättas. När det handlar om marknadsvärdeminskningen kan det vara rimligt att viss skada får tålas. Vid tillämpning av annan lagstiftning där rekvisitet betydande används i liknande situationer får man tåla en viss skada, ca 10-20 procent av marknadsvärdeminskningen. Detta borde kunna tillämpas även i denna situation. Lika inskränkning borde betyda lika ersättning. Bedömning av hur stor skada som får tålas utan ersättning måste göras i varje enskild situation. Storleken på skadan i pengar räknat kan vara vägledning vid denna bedömning. Likt de andra ersättningssituationerna borde det belopp som överskrider kvalifikationsgränsen ersättas. Nästa ersättningspost är vinsten. Kan det anses skäligt att behöva ersätta vinst som går förlorad? Denna bedömning är absolut svårast. Ge sig in i ett exploateringsprojekt innebär alltid en risk som exploitören bör vara medveten om. Att ersätta exploitören för vinsten innebär att staten får stå för den risken vilket kanske inte kan anses skäligt. Det är svårt att beräkna en framtida vinst då saker kan hända på vägen. Bevisa vad vinsten hade blivit är i stort sett omöjlig. En förlorad framtida vinst innebär troligtvis inte att exploitören sätts i en sådan situation som han inte klarar av. I slutändan kommer inte exploitören ha en sämre ekonomisk ställning än vad han hade innan projektet, förutom den del av marknadsvärdeminskningen som han får tåla.

## **5 Diskussion**

Vid min bedömning av vad som ska ersättas och vad som är skäligt att ersätta enligt 2 kap. 15 § KML har vissa alternativ uteslutits. Den resultatanalys som gjorts i tidigare kapitel har utförts enligt en juridisk metod med inslag av egna tolkningar. En annan person hade kunnat göra en annan tolkning vilket måste vägas in i de svar som studien lett till.

Denna studie har inriktat sig på att ersättning ska bestämmas enligt SkL och inte ExL. Det finns ingen hänvisning till ExL. Jag har gjort tolkningen att om ingen hänvisning till annan lag finns ska SkL tillämpas även om ExL hade känts mer passande i denna situation.

Det finns fyra olika skador i SkL. Det är personskada, sakskada, ren förmögenhetsskada och kränkning genom brott. Personskada och kränkning genom brott kunde inte anses passa in. Personskada är fysiska eller psykiska skador på människokroppen och kränkning genom brott syftar till brottsliga handlingar som människorov och mordförsök. Det skulle kunna vara en ren förmögenhetsskada då skadan orsakar en värdeminskning men rena förmögenhetsskador ska vara orsakade genom brott och inte bero på en person eller sakskada. I detta fall är det inte talan om någon brottslig handling.

SkL nämner tre skador som ska ersättas vid sakskada. Vad som bör ligga under varje post är en bedömning. I den första posten sakens värde, reparationskostnader och värdeminskning uteslöt jag sakens värde och reparationskostnader. Man skulle kunna ta med sakens värde men jag har ansett att vid ett totalt ianspråktagande bör marken exproprieras då möjligheten finns i ExL. Reparationskostnader har uteslutits då det inte går att reparera, om byte av mark kunde ses som en reparation kanske det kunde vara aktuellt. I posten annan kostnad till följd av skada har jag valt att ta med sådana kostnader som lagts ner och blir onyttiga till följd av skadan. Då jag har sett det som kostnader som blivit lönlösa till följd av skadan. Den tredje posten är inkomstförlust eller intrång i näringsverksamhet. Jag gjorde bedömningen att förlorad vinst skulle vara med i denna post då vinsten är den inkomst en näringsverksamhet har och den går förlorad till följd av skadan.

Vid min bedömning av vad som kan anses skäligt att ersätta har jag vägt in andra lagar då jag har ansett att lika fall bör behandlas lika även om de inte ska bedömas enligt samma lag. En annan bedömning hade kunnat vara att skälig ersättning är samma sak som vad som ska ersättas. För mig är det inte skäligt att hur mycket ersättning man får för samma typ av skada ska bero på vilken lagstiftning som ska användas. Att jag valt att tolka ordet betydande som att allt under rekvisitet ska tålas utan ersättning beror på att man i andra situationer får tåla den typen av skada. Denna studie har inte undersökt rekvisitet betydande hinder eller olägenhet men ändå använt sig av rekvisitet vid en tolkning av vad som är skälig ersättning. Det finns en brist i det då man i liknande lagstiftning använder rekvisitet betydande skada och inte betydande hinder eller olägenhet. 2 kap. 15 § KML är hämtad direkt ifrån äldre lagstiftning rekvisitet betydande skada kom till vid ett senare tillfälle.

Den uppfattning jag har fått av att läsa förarbeten till KML är att lagstiftaren har lyft över paragrafen om ersättning för att den måste vara med. Det står inget om hur den ska användas eller tolkas. Detta kan bero på att den enligt lagstiftarna inte används. I praktiken gör den det och det vore på sin plats att se över 2 kap. 15 § KML och anpassa den till nutid. Jag skulle föredra rekvisitet betydande skada och en hänvisning till ExL. Detta hade gjort att paragrafen hade passat bättre in i nutidens tankesätt gällande ersättningar. Vid min bedömning av vad skälig ersättning är har jag tagit detta i beaktande.

Min bedömning har också varit att förlorad vinst inte ska ersättas. Motivet till detta har framför allt varit att vinst inte är en säker inkomst samt att ett exploateringsprojekt innebär en risk som rimligtvis inte ska läggas på staten.

Jag har tittat på de skador som kan uppkomma vid en detaljplan med en exploatör inblandad. Motiveringen till detta är att i en sådan situation kan flest skador uppkomma. Vid upphittande av en fast fornlämning på en vanlig villatomt utanför detaljplan kan det kanske vara svårt att ens uppnå betydande hinder eller olägenhet. Detta beror självklart på var på fastigheten fornlämningen hittas.

Att beakta i detta examensarbete är att svar på en juridisk fråga besvaras av en dom i domstol och att en bedömning från fall till fall alltid måste göras. Denna studie ger vägledning till hur frågorna kan besvaras men det är i slutändan alltid en bedömning.

## **6 Slutsats**

Den studie som har utförts och de bedömningar som har gjorts i detta examensarbete har resulterat i följande slutsats:

Vad ska ersättas när 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig?

Vad som ska ersättas är utredningar, lov, projektering och andra saker som ingått i förarbetet till exploateringsprojektet. Likaså kostnader till följd av avtal som t.ex. utfört arbete av entreprenader. Marknadsvärdeminskningen och förlorad vinst ska också ersättas. Den ersättning för det skadestånd som kommunen eventuellt måste betala till fastighetsägaren på grund av upphävande eller ändring av detaljplan ska kommunen bli ersatt för. Den ersättning som betalas till fastighetsägaren kan dras av på den skadeståndersättning han får för fornlämningen.

Vad är en skälig ersättning då 2 kap. 15 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. är tillämplig?

Vad som är en skälig ersättning är inte samma sak som vad som borde ersättas. Det som kan anses vara skälig ersättning är ersättning för de kostnader exploateringsprojektet medfört till de delar som går att knyta till det skadade området. Det är också skäligt att en viss del av marknadsvärdeminskningen får tålas utan ersättning. Bedömningen om hur stor marknadsvärdeminskning detta innebär måste göras från fall till fall men en vägledning är 10-20 procent av marknadsvärdeminskningen. Det är däremot inte skäligt att en exploatör ska få ersättning för kalkylerad vinst.

### **6.1 Framtida arbete**

En undersökning om hur man i tidigare fall bestämt ersättning hade varit av intresse och skulle kunna ge ytterligare vägledning inom området. En sådan undersökning hade kunnat jämföras med detta examensarbete. Ett annat arbete kan vara att undersöka olika rättsfall där ersättning för sakskada utgått och applicera skadorna på ersättningssituationen i 2 kap. 15 § KML. En studie inriktad på att mer detaljerat undersöka vilka skador som hade kunnat uppkomma hade också varit av intresse.

## **Källförteckning**

### **Lagar**

Europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna

Expropriationslag (1972:719)

Lag (1942:350) om fornminnen

Lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

Miljöbalk (1998:808)

Plan- och bygglag (2010:900)

Rättegångsbalk (1942:740)

Väglag (1971:948)

### **Propositioner**

Prop. 1972:5. Kungl. Maj:ts proposition med förslag till skadeståndslag m.m.

Prop. 1985/86:83 Om ersättning för miljökador.

Prop. 1987/88:104. Om kulturmiljövård.

### **Nytt juridiskt arkiv**

NJA 1977

NJA II 1987

### **Statens offentliga utredningar**

SOU 1938:60. Betänkande med förslag till reviderad fornminneslagstiftning m.m.

### **Litteratur**

Bengtsson, Bertil (1994). *Allemansrätten: vad säger lagen?*. Stockholm: Naturvårdsverket

Bengtsson, Bertil & Strömbäck, Erland (2008). *Skadeståndslagen: en kommentar*. 3., [bearb. och aktualiserade] uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Björklund, Maria & Paulsson, Ulf (2003). *Seminarieboken: att skriva, presentera och opponera*. Lund: Studentlitteratur

Collinder, Björn (1983). *Stora ordboken: svensk ordnyckel*. Stockholm: LiberFörlag

Dahlsjö, Anders, Hermansson, Magnus & Sjödin, Eije (2010). *Expropriationslagen: en kommentar*. 3., [omarb. och kompletterade] uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Dahlsjö, Anders & Norell, Leif & Sjödin, Eije (1993). *Ersättningshandboken, Del A-Lagregler*. Gävle: Lantmäteriverket

Ejvegård, Rolf (2009). *Vetenskaplig metod*. 4. uppl. Lund: Studentlitteratur

Fastighetsnomenklatur: med fastighetsekonomi & fastighetsrätt. 7. utg. (1995[1994]). Solna: Svensk byggtjänst

Fastighetsvärdering: grundläggande teori och praktisk värdering. (2010). Gävle: Lantmäteriverket

Hager, Richard (1998). Värderingsrätt: särskilt om ersättning och värdering vid expropriation. Diss. Stockholm : Tekniska. högskola.

Hellner, Jan & Radetzki, Marcus (2010). *Skadeståndsrätt*. 8., [rev.] uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Julstad, Barbro (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4. uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Kalbro, Thomas & Lindgren, Eidar (2010). *Markexploatering*. 4., [rev.] uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Larsson Carlbring, Marianne & Sjödin, Eije (1994). *Ersättning vid bevarande av kulturbeskyddad intressant bebyggelse*. Gävle: Statens lantmäteriverk

Lehrberg, Bert (2001). *Praktisk juridisk metod*. 4., [omarb.] uppl. Stockholm: Iustus

Nilsson, Mattias (2011). *Juridiken: en introduktion till rättsvetenskapen*. 3., [omarb.] uppl. Stockholm: Jure

Norell, Leif (2001). Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter: principer för en rättsenlig värderingsmetodik - speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar. Diss. Stockholm : Tekniska högskola., 2001

Norell, Leif (2005). Värderingsrätt ur ett postmodernistiskt perspektiv: mångfald, osäkerhet och förändringar - eller myten om objektiv expropriationsersättning. Stockholm: Tekniska högskolan

Sjödin, Eije (2011). *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. 3., [uppdaterade] uppl. Stockholm: Norstedts juridik

### **Elektroniska resurser**

Se Bengtsson, Bertil, Miljöbalken ( 2013, Zeteo), kommentaren till 31 kap. 4 §.

Se Bengtsson, Bertil, Miljöbalken ( 2013, Zeteo), kommentaren till 32 kap. 1 §.

Boverket (2013-07-01). *Skyddsbestämmelser och rivningsförbud*. [Elektronisk]. Karlskrona. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detailplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Skyddsbestammelser-och-rivningsforbud> [2013-08-18].

Boverket (2013-07-01). *Utnyttjandegrad*. [Elektronisk]. Karlskrona. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detailplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Utnyttjandegrad/> [2013-08-18].

Europiskt kommissionen (2008-08-17). *Europeiska rättsliga nätverk*. [Elektronisk]. Tillgänglig: [http://ec.europa.eu/civiljustice/legal\\_order/legal\\_order\\_swe\\_sv.htm](http://ec.europa.eu/civiljustice/legal_order/legal_order_swe_sv.htm) [2013-05-19].

International valuation standards council (n.d.). *Glossary*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.ivsc.org/glossary> [2013-06-09]

Nationalencyklopedin (2013). *Sökord jämförande metod*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.ne.se/jämförande-metod> [2013-09-03].

Synonymer (2005-2013). *Sökord skälig*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.synonymer.se/?query=sk%E4lig&SOK.x=36&SOK.y=14> [2013-06-16].