

## Ersättning vid bildande av naturreservat

Frågor om ersättning bör tas upp tidigt i processen att bilda naturreservat även om rätt till ersättning förutsätter att beslut om inskränkning i en fastighetsägares rätt att använda sin fastighet, s.k. rådighetsinskränkning, vinner laga kraft. Nedan ges en kortfattad beskrivning av gällande ersättningsregler vid bildande av naturreservat.

Frågor om ersättning bör tas upp tidigt i processen att bilda naturreservat även om rätt till ersättning förutsätter att beslut om inskränkning i en fastighetsägares rätt att använda sin fastighet, s.k. rådighetsinskränkning, vinner laga kraft. Nedan ges en kortfattad beskrivning av gällande ersättningsregler vid bildande av naturreservat.

Ersättning betalas endast i de fall där så är särskilt reglerat i 31 kap. miljöbalken. Beslut som inte ger rätt till ersättning är t.ex. åtgärder vid tillsyn eller ingripanden i syfte att se till att aktsamhets- och hänsynsregler efterlevs. Nekat tillstånd till tillståndspliktig verksamhet t.ex. miljöfarlig verksamhet och vattenverksamhet ger inte heller rätt till ersättning. Generell reglering av fiske med stöd av fiskelagstiftningen ger inte heller rätt till ersättning.

Ersättningsbestämmelserna bygger till stora delar på äldre rätt. Sålunda har bestämmelser från naturvårdslagen, plan- och bygglagen och vattenlagen överförts till miljöbalken. Vid 2010 års ändring av ersättningsreglerna i expropriationslagen infördes ett schablontillägg som vid bildande av naturreservat innebär att utöver betalning av ersättning för marknadsvärdeminskning ska ytterligare ersättning betalas med 25 % av marknadsvärdeminskningen.

Bestämmelserna i expropriationslagen ska gälla vid ersättning och inlösen enligt 31 kap. miljöbalken om inte miljöbalken innehåller avvikande bestämmelser. Några viktiga grundprinciper i expropriationslagen är följande:

- Endast ekonomisk skada ersätts, alltså inte ideella skador/värden eller affektionsvärden. Det innebär att ersättningen inte påverkas att ett blivande naturreservat innehåller rödlistade arter eller en från naturvårdssynpunkt särskilt värdefull skogsmiljö.
- Det måste finnas ett samband mellan förbudet/intrånget och skadan varvid denna bör vara någorlunda förutsebar och inte alltför avlägsen.
- Ägaren förväntas vidta skäliga åtgärder för att minska skadan.
- Fastighetens marknadsvärdeminskning ska i princip motsvara skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget.
- Annan ersättning utgör ersättning för en skada som kan uppkomma för ägaren utöver marknadsvärdeminskning.

Lagstiftningen ger den rättsliga ramen för vad som ska ersättas. Däremot anger inte lagstiftningen vilka värderingsmetoder som bör användas.<sup>1</sup> Ortsprismetoder och marknadsanpassade avkastningsmetoder används för att värdera skogsmark. Ortsprismetoder används vid värdering av åkermark och betesmark. Ortsprismetoder visar vad fastighetsmarknaden normalt betalar, (kr/ha eller kr/m<sup>3</sup> skog), för jämförbara fastigheter eller områden av fastigheter. Marknadsanpassade avkastningsme-

---

<sup>1</sup> Prop. 2009/10:162 Ersättning vid expropriation, s. 51 f.

toder innebär att fastighetens/områdets framtida nettoavkastning omräknas till nuvärde med marknadsanpassad diskonteringsränta där andra värdepåverkande parametrar är t.ex. virkespriser och huggningskostnader.

Enligt 31 kap 4 § har fastighetsägaren rätt till ersättning på grund av beslut som innebär att mark tas i anspråk eller att *pågående markanvändning* inom *berörd del* av en fastighet *avsevärt försvåras*. Om föreskrift medför synnerliga *olägenheter* vid pågående användning har fastighetsägaren rätt att få fastigheten inlöst i stället för att få ersättning.

Begreppen *pågående markanvändning*, *avsevärt försvåras* och *berörd del* behandlats i förarbeten till bl.a. naturvårdslagen och miljöbalken. Bland annat sägs att normal och naturlig rationalisering av jord- och skogsbruk är *pågående markanvändning*. Med stöd av viss rättspraxis anses skogsplantering på jordbruksmark inte som pågående markanvändning medan odling av energiskog på åkermark betraktas som jordbruk och således utgör pågående markanvändning.

Resonemang om vad som kan utgöra *avsevärt försvårande* har förts i olika lagstiftningsärenden och i rättspraxis. Bostadsutskottet uttalade i samband med införandet av plan- och bygglagen år 1987 att det är fråga om avsevärt försvårande om skadan överstiger 10 % av värdet av berörd del av fastigheten. Denna gräns, den s.k. kvalifikationsgränsen, skulle gälla om den berörda delen representerar ett i pengar litet belopp. Om däremot den berörda delen representerar ett högt värde är det en i relativa tal väsentlig mindre värdenedsättning som ägaren får tåla. Utskottet sa också att ett för ägaren i absoluta tal stort belopp aldrig kunde vara bagatellartat. Detta relativa betraktelsesätt har i rättspraxis, i ärenden enligt naturvårdslagen i dess lydelse före 1987, hanterats så att toleranströskeln i absoluta tal är högre för t.ex. ett skogsbolag än för en liten skogsägare.

Vid införande av plan- och bygglagen uttalade Bostadsutskottet att med *berörd del* av fastigheten borde avses, i skogsbruket, en behandlingsenhet, dvs. normalt ett skogsbestånd med enhetlig ålders- och trädslagsfördelning. I jordbruket ansåg utskottet att med berörd del av fastighet skulle avses närmast ett åkerskifte eller en äng som framstår som en brukningsmässigt avgränsad del. Om flera olika bestånd berörs bedöms om kvalifikationsgränsen överskrids separat för respektive bestånd. Ersättningsrätt uppkommer endast för de bestånd där kvalifikationsgränsen överskrids. Om kvalifikationsgränsen överskrids ska ersättning betalas för hela skadan (marknadsvärdeminskningen) med ett påslag på 25 procent av marknadsvärdeminskningen.

Vid bedömningen av om kvalifikationsgränsen överskrids ska enligt 31 kap. 9 § miljöbalken, den s.k. ackumuleringsregeln, beaktas vissa tidigare beslut och hänsynstaganden som var för sig inte medförde ersättningsgill skada inom samma berörda fastighetsdel inom en tidsperiod på tio år före det nu aktuella beslutet. Det saknar betydelse om rätten att begära ersättning för en äldre skada har gått förlorad.

Om beslut medför synnerliga olägenheter vid pågående användning av fastigheten har ägaren rätt<sup>2</sup> att begära inlösen av hela fastigheten i stället för att få intrångsersättning och eventuell annan ersättning. Med synnerliga olägenheter avses enligt förarbetena att fastigheten till följd av föreskrifterna blivit så onyttig för ägaren att det framstår som skäligt att den övertas av staten eller kommunen. Vid bedömningen av om rätt till inlösen gäller ska man utgå från hela fastighetens värdeminskning, även om rådighetsinskränkningen endast avser en del av fastigheten. Vid värdering av den fastighet som inlöses tillämpas bestämmelserna i expropriationsslagen, vilket innebär att löseskilling ska betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. På löseskillingen ska ett påslag göras med 25 procent.

---

<sup>2</sup> 31 kap. 8 § miljöbalken