

Justitiedepartementet

103 33 Stockholm

## Remissyttrande över promemorian Ersättning vid expropriation av bostäder (Ds 2016:16)

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över promemorian *Ersättning vid expropriation av bostäder* (Ds 2016:16), och får med anledning av detta anföra följande. Vi avgränsar vårt remissvar till att gälla förslagen som berör ersättning till bostadshyresgäster.

### Sammanfattning

Hyresgästföreningen

- Tillstyrker utredarens förslag att den föreslagna förändrade lagstiftning endast ska avse fall då särskilda skäl med hänsyn till bostadsmarknaden föreligger – inga allmänna förändringar.
- Tillstyrker utredarens förslag om ersättning för ökande boendekostnader i samband expropriation, med den ändringen att hyresgäster ska få full ersättning för fördyrande boendekostnader under 15 år.
- Tillstyrker utredarens förslag om att hyresgäster ska ersättas för det ideella intresset till sitt hem man går miste om genom expropriationen. Beräkningen bör utgå från en schablon, som bygger på hyran för lägenheten som exproprierats. En ersättning om lägst sex månadshyror bör utgå till alla hyresgäster. Hyresgäster som bott längre än två år kompenseras med 25 % av hyran så länge hyresförhållandet bestått, dock maximalt 10 år.
- Föreslår att fastighetsägare till flerbostadshus upplåtna med hyresrätt ska erhålla löseskilling om 125 % av marknadsvärdet förutsatt att man uppför nya flerbostadshus med hyresrätt på orten. I andra fall ska ersättningen motsvara marknadsvärdet.
- Avstyrker utredarens förslag att den löseskilling (125 % av marknadsvärdet) ägare till hyresfastigheter erhåller ska reduceras i motsvarande mån som hyresgästerna får ersättning för ideell skada.

### Allmänt

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Besök:

Mobil: 070-633 02 63  
Telefon:  
Växel: 0771-443 443

Fax:  
E-post: susanna.skogsberg@hyresgastforeningen.se  
www.hyresgastforeningen.se

Vi välkomnar att regeringen har uppmärksammat den svåra situation som uppstått för många hyresgäster i Kiruna och Malmberget som en följd av statliga LKAB:s verksamhet. Vi ser det som positivt och nödvändigt att regeringen initierat en utredning om bostadshyresgästernas ställning för mistade hyresrätter i samband med expropriation.

Betänkandet är framtaget mot bakgrund av att det i Kiruna och Malmberget pågår en omvandling av samhällena, som en följd av pågående gruvarbeten. Många fastigheter kommer att exproprieras. En högst aktuell fråga är hur de boende ska kompenseras för att de tvingas lämna sina hem på en ort där en omfattande omdaning av bebyggelsen sker. Hyresgästföreningen har, sedan planerna på att flytta delar av bebyggelsen, varit delaktig i diskussioner och förhandlingar gällande villkoren för de hyresgäster som tvingas flytta. Många hyresgäster känner sig maktlösa och upplever att besittningsskyddet är satt ur spel. Diskussionerna med LKAB har inte gett ett tillfredställande resultat för hyresgästerna. LKAB har avsatt medel för stadsomvandlingen och har valt att ge fastighetsägare mycket generösa villkor. De erbjuder t.ex. villaägare ett helt nytt hus som ersättning. Hyresgästerna har endast erbjudits en intrappning av den högre hyran för nyproducerade lägenheter under nio år.

Nuvarande regler ger fastighetsägare och bostadsrättshavare rätt till ersättning vid expropriation med ett belopp motsvarande fastighetens/lägenhetens marknadspris plus ett påslag på 25 %. Bostadshyresgäster erhåller i praktiken endast ersättning för flyttkostnader, trots att såväl fastighetsägare till småhusfastigheter, bostadsrättshavare som hyresgäster går miste om sina hem. Påslaget på marknadsvärdet är i och för sig i första hand konstruerat som ett skydd för äganderätten, men utredaren menar att detta är en brist i systemet som det finns anledning att ändra på. Hyresgästföreningen instämmer till fullo i detta. Det finns inget skäl för att skyddet för hyresgäster ska vara svagare än för fastighetsägare. Hyresgäster anses vara i behov av ett starkt skydd för sitt hem. Ett exempel på detta är att hyreslagen getts karaktären av social skyddslagstiftning. Att i andra sammanhang, som exempelvis när en fastighet exproprieras, inte beakta hyresgästers skyddsintresse utan t o m ge dem sämre villkor än vad fastighetsägare och bostadsrättshavare har, ter sig märkligt. En rimlig utgångspunkt måste vara att alla som drabbas behandlas lika.

De flesta som måste lämna sina hem i Kiruna och Malmberget kommer att ha behov av att bo kvar på orten, där de har såväl sitt arbete som sitt sociala liv. Som en följd av att många hus måste rivas kommer brist på bostäder att uppstå. Den som tvingas flytta kommer troligen inte att kunna skaffa sig en liknande bostad som den man tidigare haft. Nya bostäder måste uppföras. Löseskillingen kommer i de flesta fall troligen inte att täcka kostnaderna för ett nytt hus, vare sig det gäller en villa eller ett flerbostadshus. För hyresgäster innebär det att de tvingas flytta till nyproducerade lägenheter med helt andra hyresnivåer än vad de dessförinnan haft. Det kan vara fråga om fördubblade boendekostnader.

Hyresgästerna tvingas därför använda en avsevärd andel av sin inkomst till boende, alternativt flytta till ett betydligt mindre boende med samma eller högre hyra. Expropriationen kommer således att leda till försämrad levnadsstandard för både fastighetsägare till egna hem, bostadsrättshavare och hyresgäster.

#### *Särskilt om övergångsregler*

Det är mycket viktigt att övergångsreglerna anpassas så att en pågående samhällsomvandling kommer att omfattas av reglerna.

#### *Särskilda skäl med hänsyn till bostadsmarknaden*

Utredaren lämnar två alternativa förslag för att minska oskäligen eller olämpliga konsekvenser av expropriationer. Båda förslagen bygger på att det ska finnas särskilda skäl för ersättning med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden, förhållanden liknande dem i Kiruna och Malmberget, för att regeln ska bli tillämplig. Hyresgästföreningen delar denna uppfattning. Förändringar av mer långtgående karaktär bör göras först efter att en särskild utredning belyst olika frågeställningar.

#### *Ersättning för ökade boendekostnader*

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget till komplettering av regeln om ersättning vid övrig skada, vilket ger nyttjanderättshavare rätt till ersättning för ökade boendekostnader till följd av expropriationen. Hittills har hyresgäster enbart ersatts för flyttkostnader. Vi invänder dock mot utredarens förslag om att fem år ska vara en rimlig riktpunkt för skälig tid under vilken ersättning för höjda boendekostnader ska utgå. Vi menar att det är alldeles för kort tid. Vår uppfattning är att 15 år är mer rimligt. Det kan vara värt att nämna att i diskussioner om hyresgästers villkor i samband med samhällsomvandlingen i Kiruna och Malmfälten har infasningar till högre hyresnivåer under ca 10 år diskuterats. Att vi nu föreslår 15 år grundar sig i att man i andra sammanhang, t ex i samband med att så kallade presumtionshyror ska införlivas i bruksvärdesystemet, har ansett att 15 år kan vara en lämplig tidsrymd. Det kan underlätta att man generellt sett inte laborerar med många olika tidsrymder.

Vi vill i sammanhanget betona att någon vikt inte ska läggas vid att bruksvärdet kan ha höjts, när man ska bedöma vad som är förhöjd boendekostnad, något som för övrigt omnämns i promemorian. Många boende kommer inte att ha någon möjlighet att flytta till jämförbara lägenheter utan kommer att bli hänvisade till nyproducerade, dyra lägenheter. Ersättningen ska utgöra mellanskillnaden mellan den nya högre, för t ex en nyproducerad lägenhet, och hyran för den exproprierade lägenheten, med hänsyn tagen till de generella hyreshöjningarna på orten.

#### *Nyttjanderättshavare rätt till ersättning för ideell skada*

Förslaget ger nyttjanderättshavare, utöver rätt till ersättning för ökade boendekostnader och flyttkostnader, rätt till ersättning för att man blivit av med sitt hem. Fastighetsägare och bostadsrättshavare har rätt till

ersättning motsvarande 125 % av fastighetens/lägenhetens marknadsvärde. Någon motsvarande rätt för hyresgäster finns inte idag, men utredaren föreslår att hyresgästerna ersätts utifrån en schablonberäkning. Den innebär att ersättningen bestäms till ett belopp motsvarande en viss tids hyra för den exproprierade lägenheten. Utredaren konstaterar att det är svårt att uppskatta ideella skador ekonomisk, men stannar ”försiktigtvis vid ett så begränsat tillägg som sex månaders hyra.” Alla hyresgäster ska omfattas, enligt förslaget, oberoende av hur länge man har bott i lägenheten.

Hyresgästföreningen konstaterar att den ersättning hyresgästerna skulle erbjudas visserligen är bättre än ingen alls, men ändå låg jämfört med den ersättning fastighetsägare och bostadsrättshavare får. Detta antyds också i promemorian. Vi tycker att det är rimligt att använda en schablon, men menar att schablonen ska kompensera hyresgästerna med utgångspunkt i hur länge man bott i lägenhet som exproprieras. Vi menar att hyresgäster bör bli kompenserade oberoende av om man bott i en och samma lägenhet eller om man flyttat inom beståndet. Beräkningen av compensationen kan utgå från hyran för den exproprierade lägenheten och den faktiska tid hyresförhållandet varat. Som utgångspunkt bör en ersättning om lägst sex månadshyror utgå till alla hyresgäster. Hyresgäster som bott längre än två år kompenseras med 25 % av hyran så länge hyresförhållandet bestått, dock maximalt 10 år.

Vi hävdar att alla boende ska ersättas på liknande villkor, oavsett upplåtelseform. Följande fiktiva exempel belyser skillnaderna mellan utredarens förslag och vårt.

*Småhusfastighet, 90 kvm*  
Marknadspris: 1 500 000 kr  
Ersättning:  $25 \% \times 1\,500\,000 = 375\,000$  kr  
Motsvarar: 4 167 kr/kvm

*Hyresrätt, 70 kvm*  
Hyra: 4 667 kr/mån  
Ersättning:  $6 \text{ mån} \times 4\,667 = 28\,002$  kr  
Motsvarar: 400 kr/kvm

*Hyresrätt, 70 kvm*  
Hyra: 4 667 kr/mån  
Ersättning:  $25 \% \cdot 10 \text{ år} = 140\,010$  kr  
Motsvarar: 2 000 kr/kvm

#### *Reducering av fastighetsägares ersättning*

I promemorian föreslås att ersättningen till ägare av hyresfastigheter reduceras i motsvarande mån som ersättningen till hyresgästerna. Utgångspunkten för resonemanget är att fastighetsägaren till en hyresfastighet inte drabbas av någon förlust av ideella värden. Den drabbar istället hyresgästerna.

När det gäller förslaget i den delen att fastighetsägarnas ersättning ska reduceras i motsvarande mån invänder Hyresgästföreningen mot förslaget.

I promemorian konstateras att en lösenkskilling enbart beräknad på marknadsvärdet inte kommer att kompensera fastighetsägare i tillräcklig mån när ett nytt hus ska uppföras. Tillägget om 25 %, som skulle kompensera för ideell skada, kommer att gå åt för återanskaffning av en bostad. På samma sätt kommer tillägget att gå åt när det gäller att uppföra nya hyreshus. Utan tillägg kommer fastighetsägaren vilja kompensera sig för ökade byggkostnader genom ett ännu högre hyresutttag, vilket drabbar hyresgästerna i slutändan. En liknande situation skulle då uppstå som den som man vill komma ifrån med förslaget om ersättning till hyresgästerna – att minska oskäligen eller olämpliga konsekvenser av expropriationer.

Stockholm som ovan

Marie Linder

Susanna Skogsberg