

Att investera i skog innebär en annorlunda syn på risk!

-Expropriation för väg och järnväg

Skogsmark beskrivs ofta som en stabil och säker investering med en låg direktavkastning men en historiskt god värdeutveckling. Det är dock inte helt riskfritt att äga skog. Den första tanken som slår många är risken för skador på skogen. Den här artikeln belyser ett annat exempel, nämligen de bruksrestriktioner och intrång som kan drabba skogsägaren till följd av expropriation för väg och järnväg.

Expropriationslag (1972:719)

Restriktioner för brukandet som uppkommer med stöd i Expropriationslagen kan enkelt uttryckas som en följd av att ett allmänintresse anses vara större än fastighetsägarens fullständiga äganderätt. Det kan exempelvis gälla samhällets infrastruktur, energiförsörjning eller försvar.

Vägar

Vägar är och förblir den dominerade infrastrukturen för kommunikationer och transporter inom rikets gränser. Det pågår ständigt flera stora vägprojekt för att förbättra infrastrukturen, och många gånger rör det sig om förbifarter eller breddningar av befintlig väg. I den *vägrätt* som blir följd av en expropriation ingår vid sidan av själva vägbanan även diken, bullerskydd etcetera, som behövs för vägens funktion. Intrånget kan därför ta mycket mark i anspråk, mark som blir mer eller mindre värdelös, och får anses vara mer omfattande än för exempelvis en luftledning.

Järnvägar

Järnvägar är ett ständigt spörsmål i samhällsdebatten, främst som en lösning för minskade utsläpp inom transportsektorn och den stora underhållsskuld som finns på befintlig järnväg. Det planeras

även nybyggnationer. Den första etappen i projektet "*En ny generation järnväg*", där Göteborg och Stockholm skall knytas ihop med en dubbelspårig höghastighetsjärnväg, är det största pågående infrastrukturprojektet i Sverige. Från politiskt håll finns dock i dagsläget en viss osäkerhet över projektets framtid.

Den kanske största skillnaden mellan intrång från järnväg respektive väg, är att marken löses in helt i det sistnämnda. Det ger upphov till en helt ny fastighetsgräns, vilken genomskär befintliga fastigheter.

Tillgängligheten till resten av skogen

För järnvägar och större vägprojekt påverkas tillgängligheten och bruksmöjligheten även för den mark som ej omfattas av intrånget. Ibland blir påverkan så stor att Trafikverket blir skyldigt att lösa in fastigheten eftersom den tappar sitt värde, så kallat synnerligt men.

Kompensation

För att beräkna ersättningen för väg och järnvägsdragning genom skogsmark, används 2009 års skogsnormer. Det kan även betalas ersättning för mark som tas i anspråk under byggnationen. I det fall fastigheten synnerligt men uppstår görs en marknadsvärdering av fastigheten. Dessutom tillkommer sedan den 1 augusti 2010 ett påslag om 25 % utöver den ersättning som skogsnormen stipulerar. Information finns hos Lantmäteriet och Trafikverket.

Affektionsvärden ersätts inte

Vid inlösen ersätts inte för affektionsvärden. Det blir ofta extra kännbart om det är mark som funnits i släkten under lång tid. Det blir också kännbart för en investerare, eftersom utvecklingen av fastigheten ofta har tagit mycket energi och tid i anspråk.



Kenny Svahn

2016-12-30

kontakt@kennysvahn.se